

OCCHIO AL PORTAFOGLIO

di Emanuele Bellano

collaborazione di Ilaria Proietti e Michela Mancini

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Per cominciare: l'inchiesta di oggi sui risparmi. Parliamo di quei milioni di cittadini che non vogliono speculare, ma vorrebbero insomma guadagnare qualcosina, quel tanto che basta per non vedersi erodere il capitale; anche perché tenere i soldi in banca ha un costo di gestione e se ti va bene, con gli interessi che sono così bassi, riesci, insomma, ad andare in pari con le spese. Ricordiamo poi che non esistono investimenti a rischio zero. E allora analizziamo quelle che vengono proposte ai risparmiatori come i più sicuri. O quello che noi pensiamo essere i più sicuri, a partire dal mattone. Mi compro un secondo appartamento, oppure fondi comuni di investimento, che cosa sono? Quindi l'oro: adesso tirano moltissimo i diamanti come bene rifugio. Poi, conviene di più investire in banca o in posta che essendo a controllo pubblico pensiamo: non sono sempre lì a spingere i promotori e a rifilare come rischioso un prodotto che... anzi, a rifilare come sicuro un prodotto che invece è rischioso. Cominciamo con i diamanti: le banche stanno facendo una grande campagna di promozione, ma il prezzo chi lo fa? Anche perché non è come l'oro o il petrolio... Emanuele Bellano.

MARCELLO MANNA - INVESTMENT DIAMOND COMPANY

In Italia esiste il fenomeno dei diamanti da investimento: i diamanti da investimento sono venduti da società collegate al sistema bancario.

RAFFAELE GRIECO

Quando si va in banca a discutere di investimenti il consulente menziona questa nuova, nuovissima possibilità di un investimento in diamanti. Non è niente di rischioso, piano piano accumula il suo bravo 4 per cento più o meno tutti gli anni, i diamanti per qualche magica ragione salgono indipendentemente da fattori socioeconomici.

EMANUELE BELLANO

E voi che dite? Dite "ammazza, è un investimento interessante".

RAFFAELE GRIECO

È un investimento assolutamente interessante, ma abbiamo scoperto che abbiamo pagato letteralmente il doppio del valore della pietra.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Il suo diamante è stato lavorato e confezionato ad Anversa, la capitale mondiale dei diamanti. Da qui passa l'80 per cento delle pietre estratte in tutto il mondo.

MARCELLO MANNA - INVESTMENT DIAMOND COMPANY

Questo è un diamante blu-verdastro. Per questi diamanti i grandi investitori orientali fanno follie perché sono diamanti senza un listino e sono diamanti unici, questi diamanti vengono trovati per caso, non si può programmare l'estrazione e la lavorazione di questo tipo di diamanti.

EMANUELE BELLANO

Quanto vale quel diamante che ha in mano?

MARCELLO MANNA - INVESTMENT DIAMOND COMPANY

Ha un valore di mercato di qualche milione di dollari.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Ad Anversa c'è l'unica borsa mondiale per la quotazione dei diamanti grezzi e tre borse dove vengono venduti diamanti lavorati. Uno dei pochissimi italiani ammessi a questa borsa è Marcello Manna.

MARCELLO MANNA - INVESTMENT DIAMOND COMPANY

Qui hanno inventato per primi il taglio, la lucidatura diamante-diamante. Per trovare un grammo di diamante bisogna muovere... smuovere 10 tonnellate di roccia. Di questo grammo di diamante soltanto il 20 per cento è utilizzabile in gioielleria.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Un grammo d'oro vale 40 euro, un diamante puro da un grammo vale circa 50.000 euro. Ma non è considerato un bene finanziario: perché?

MARCELLO MANNA - INVESTMENT DIAMOND COMPANY

Non esiste uno strumento che replichi l'andamento dei prezzi del diamante. Esiste per l'oro, esiste per il caffè, esiste per il cacao, esiste per il petrolio, esiste per tantissime materie prime, ma non esiste nulla del genere per i diamanti.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Il modo più classico per investire in diamanti è sempre stato quello di comprarli in gioielleria.

GIULIANO ANSUINI - GIOIELLIERE

Questo qui è un brillante tondo montato sul bianco. Questo qui è un brillante pochino più grande montato con due baguette di lato. Questo è un carato. Cifra tonda.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Da secoli è la pietra più desiderata, regalata come prova d'amore eterno. Da un po' di tempo spuntano sui giornali annunci come questo, che consigliano di acquistarli come investimento in banca.

FUNZIONARIA BANCA INTESA SANPAOLO

I diamanti, quelli con Intesa San Paolo, sono di colore D, E, F, G, H e I.

EMANUELE BELLANO

Cosa significa?

FUNZIONARIA BANCA INTESA SANPAOLO

Sono i più preziosi.

EMANUELE BELLANO

Ah, sono le caratteristiche.

FUNZIONARIA BANCA INTESA SANPAOLO

Quindi il taglio a brillante è solo "excellent".

EMANUELE BELLANO

Eventualmente li verremmo a prendere proprio in banca?

FUNZIONARIA BANCA INTESA SANPAOLO

Sì, per la consegna sempre lei si mette d'accordo con me, io l'accompagno in un'agenzia dove ci sono le cassette.

EMANUELE BELLANO

E quindi lo possiamo poi lasciare direttamente lì, nella cassetta della vostra banca insomma.

FUNZIONARIA BANCA INTESA SANPAOLO

Nella cassetta, sì.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Chi acquista è convinto di fare un investimento con la banca. In realtà di mezzo spunta una società.

EMANUELE BELLANO

Diamond Private Investment.

FUNZIONARIA BANCA INTESA SANPAOLO

È la nostra società di Intesa SanPaolo che investe in diamanti.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

La DPI, Diamond Private Investment non è di Intesa SanPaolo, è una società privata, come lo è la IDB, Intermarket Diamond Business che vende con UniCredit, Banco Popolare e Carige. L'interesse della banca sta nella commissione che incassa ogni volta che piazza i loro diamanti. Consigliato da Intesa, il signor Grieco ha comprato diamanti dalla DPI.

RAFFAELE GRIECO

In quel momento tu indichi un valore, no? Voglio comprare, voglio fare un acquisto di 10.000 euro in diamanti. Dopo qualche settimana ci dicono che i diamanti sono pronti, andiamo e finalmente arrivano i diamanti nelle nostre mani. Allora in quel momento a noi ci viene dato un blister con la pietra dentro, e all'interno... e attorno alla pietra, ogni pietra ha il suo certificato dove per la prima volta scopri le effettive qualità della pietra.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Il diamante lo paga 7.016 euro. È da mezzo carato.

RAFFAELE GRIECO

La prima cosa che fai cos'è? Vai a cercare su internet se effettivamente quello che hai pagato si avvicina ai valori di mercato della pietra.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Prende il certificato con le caratteristiche del diamante e consulta l'Idex, un portale che confronta i prezzi in tutto il mondo. E scopre che lo prezzano 2.700 euro. Meno della metà di quello che l'ha pagato lui.

RAFFAELE GRIECO

Non vogliamo crederci, andiamo a vedere quanto sono disposti i mercanti internazionali di diamanti, cioè gente che se gli dai i soldi con la carta di credito te la spediscono a casa, vediamo quanto sono disposti a pagarci la stessa pietra.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Sul portale Blue Nile. Il diamante con le nostre caratteristiche è valutato 2.200 euro. Quanto lo valuta invece uno dei più importanti gioiellieri di Roma?

GIULIANO ANSUINI – GIOIELLERE

È un buon brillante.

EMANUELE BELLANO

Il prezzo al quale lei me lo potrebbe acquistare qual è?

GIULIANO ANSUINI – GIOIELLERE

Non superiore ai 1.700 euro, penso il massimo.

EMANUELE BELLANO

1.700 euro.

GIULIANO ANSUINI – GIOIELLERE

Sì. Perché quanto lo ha pagato lei scusi?

EMANUELE BELLANO

7.000... 7.000 euro.

GIULIANO ANSUINI – GIOIELLERE

Non ho capito.

EMANUELE BELLANO

7.016 euro.

GIULIANO ANSUINI – GIOIELLERE

Cioè 14.000 euro al carato lei l'ha pagato?

EMANUELE BELLANO

7.016 euro questo diamante.

GIULIANO ANSUINI – GIOIELLERE

Eh sì, che è mezzo carato.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Ma è possibile che in banca si venda a 7.000 euro un diamante che sul mercato vale meno della metà? Il listino per la quotazione universalmente riconosciuto è il Rapaport di New York.

MARCELLO MANNA - INVESTMENT DIAMOND COMPANY

È un listino redatto dagli anni Settanta da Martin Rapaport. Lui mise... iniziò telefonicamente a mettere insieme le quotazioni che rilevava a New York, a Tel Aviv e ad Anversa e così riuscì a creare una matrice sulla quale poter riferire tutti i diamanti che venivano tagliati, che venivano commercializzati sul mercato.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Mettiamo a confronto i prezzi. Diamante da mezzo carato, stesse caratteristiche: prezzo DPI, la società a cui si appoggia Intesa, 11.438 euro; prezzo IDB, la società che vende attraverso UniCredit, 11.466 euro; listino Rapaport: 4.709 euro. Per ogni diamante che controlliamo il prezzo è almeno il doppio del listino internazionale.

EMANUELE BELLANO

Come mai la sua società, quando lei vende un diamante attraverso le banche lo vende a un prezzo che è doppio del valore di mercato di quel diamante?

CLAUDIO GIACOBAZZI - AD INTERMARKET DIAMOND BUSINESS

Innanzitutto bisogna capire che cos'è il valore di mercato di un diamante, ma le esplicito bene esattamente qual è il nostro lavoro. Noi non vendiamo diamanti. Noi proponiamo un investimento in diamanti perché il diamante è legato a tutta una serie di servizi tra i quali il più importante è quello della rivendita del diamante a quotazioni certe.

EMANUELE BELLANO

In che senso però non vendete diamanti?

CLAUDIO GIACOBAZZI - AD INTERMARKET DIAMOND BUSINESS

Ovvio che noi consegniamo...

EMANUELE BELLANO

Perché io ho visto il contratto, c'è scritto che c'è una vendita di diamanti da parte della sua società a chi intende investire in diamanti.

CLAUDIO GIACOBAZZI - AD INTERMARKET DIAMOND BUSINESS

Ma certamente, infatti noi nella nostra storia abbiamo venduto un miliardo e mezzo di diamanti, e abbiamo oltre 70mila clienti, non abbiamo mai avuto una causa su questioni di prodotto o di servizio. Questa è la più bella certificazione che le nostre quotazioni sono non accettate, di più.

EMANUELE BELLANO

Però, c'è un mercato di riferimento.

CLAUDIO GIACOBAZZI - AD INTERMARKET DIAMOND BUSINESS

Chiedo scusa.

EMANUELE BELLANO

L'aspetto, eh.

EMANUELE BELLANO

Salve, abbiamo lasciato un discorso a metà. Il cliente però che alla fine compra il suo diamante si trova in mano una pietra che ha un valore sul mercato che è la metà di quello al quale lei glielo ha venduto.

CLAUDIO GIACOBAZZI - AD INTERMARKET DIAMOND BUSINESS

Non è così. Lei quando lo disinveste lo disinveste alla quotazione di Intermarket, ecco il valore aggiunto. E se in 40 anni non abbiamo mai avuto una contestazione significa che noi abbiamo fatto il nostro lavoro in un modo...

EMANUELE BELLANO

Scusi stiamo facendo un'intervista, il signore ci sta dando un'intervista.

UOMO SICUREZZA HOTEL

Non siete autorizzati... Non siete autorizzati.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Da questa società, 8mila risparmiatori acquistano ogni anno diamanti per circa 150 milioni di euro. Chi determina i prezzi? Ecco cosa dice proprio Giacobazzi intervistato dal TgCom.

Dal TgCom24 del 07/07/2014

GIORNALISTA TGC24

L'investimento in diamanti è un po' come, credo - mi corregga se mi sbaglio - comprare dei lingotti d'oro?

CLAUDIO GIACOBAZZI – AD INTERMARKET DIAMOND BUSINESS

Sì.

GIORNALISTA TGC24

Come tipologia di investimento.

CLAUDIO GIACOBAZZI – AD INTERMARKET DIAMOND BUSINESS

La tipologia sì, è quella dei beni rifugio, quindi sicuramente c'è una certa assonanza con l'oro. Nella pratica l'oro è fortemente speculativo invece il diamante ha un andamento estremamente lineare.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Se guardiamo i grafici di queste due società, dal 1992 a oggi il valore del diamante sale sempre. Una qualità pubblicizzata da quotidiani e autorevoli professori.

Da Attenti al Lupo del 13/05/2016

GIORNALISTA ATTENTI AL LUPO - TV2000

Buonasera al nostro ospite: il professor Mario Baldassarri, presidente del Centro Studi Economia Reale. Buonasera professore.

MARIO BALDASSARRI

Buonasera.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Mario Baldassarri oltre ad essere un economista, ex parlamentare ed ex viceministro all'Economia, oggi è consigliere di amministrazione della DPI, cioè la società che vende diamanti attraverso Intesa Sanpaolo e altre banche: ma questo non lo dice.

GIORNALISTA ATTENTI AL LUPO - TV2000

Qual è il taglio per poter investire in questo ambito?

MARIO BALDASSARRI

Il diamante lei lo può anche acquistare a un diamante da 3.000 euro. Nel lungo periodo si vede che il diamante mantiene il valore capitale e dà un rendimento, non grandissimo. Lo si vede qui guardi, la riga azzurra è l'inflazione. La riga rossa sono i rendimenti dell'oro che vede possono andare anche sotto zero, possono anche andare a picchi molto elevati: 1.200, 1.300 euro al grammo voglio dire.

GIORNALISTA ATTENTI AL LUPO - TV2000

C'è una grande volatilità.

MARIO BALDASSARRI

Ma può anche crollare di tre o quattrocento. Il diamante è la riga verde.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

La linea verde sempre in crescita è quella del grafico della DPI, la società nel cui consiglio d'amministrazione siede proprio il professore. Ed è quello che usa Banca Intesa Sanpaolo per convincere il risparmiatore a investire sul diamante.

FUNZIONARIA BANCA INTESA SANPAOLO

Questo è quello dei diamanti che è sempre in salita, quello verde, mentre questo rosso è quello dell'oro.

EMANUELE BELLANO

È quasi una linea retta.

FUNZIONARIA BANCA INTESA SANPAOLO

Sì, sempre in salita.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

In realtà nessun indice finanziario assicura una crescita continua e costante, nemmeno il diamante. Dal listino internazionale Rapaport relativo ai diamanti venduti in banca si vede che negli ultimi 10 anni la quotazione è stabile nel 2005-2006, poi scende, risale, e di nuovo scende nel 2013.

NICOLA BORRI - ECONOMISTA

Per esempio, qui abbiamo un caso di un diamante di 0,5 carato con un certo livello di purezza e colore e qui vediamo una linea che ha una forte oscillazione, a differenza della linea verde di questo grafico e con un aumento poco pronunciato dal 2005 al 2015. Questo è un altro esempio sempre per 0,5 carati diversi – diciamo - livelli di colore e purezza, qui ancora forte oscillazione, qui addirittura abbiamo una diminuzione del valore del diamante dal 2005 al 2015. Per essere chiari, se avessi per esempio investito nel 2005 e avessi disinvestito nel 2009, avrei sopportato una perdita notevole nel valore del mio investimento.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Ma se non si basano sul listino internazionale, su che dati si fondano allora i grafici di queste due società? Ce lo dice la banca.

FUNZIONARIA BANCA INTESA SANPAOLO

Le quotazioni sono il riferimento per stabilire il prezzo di acquisto dei diamanti da investimento e sono pubblicate periodicamente di regola ogni trimestre sul Sole 24 Ore.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

E infatti anche il sito della DPI indica come fonte Il Sole 24 Ore. Entrambe le società dicono che nelle pagine del quotidiano economico ogni tre mesi vengono pubblicate le quotazioni dei diamanti.

EMANUELE BELLANO

Sono molto diverse da quelle dei listini internazionali come per esempio il listino Rapaport.

Al telefono UFFICIO STAMPA IL SOLE 24 ORE

Quelle sono la loro pubblicazione: praticamente loro fanno delle inserzioni pubblicitarie sul Sole 24 Ore.

EMANUELE BELLANO

Quindi quelle lì sono delle pubblicazioni a loro spese.

Al telefono UFFICIO STAMPA IL SOLE 24 ORE

Sono delle pubblicità, e sono infatti sono in mezzo ad altre pubblicità.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Dunque il meccanismo è questo: IDB e DPI decidono i prezzi dei loro diamanti. Comprano una pagina sul Sole 24 Ore e li pubblicano. Poi usano quei dati per costruire il grafico che indica rendimenti sempre in crescita. E la banca dice all'investitore che quello è il listino di riferimento.

RAFFAELE GRIECO

Mettiamo che io... che la pietra valga 50, io l'ho pagato 100. A chi lo rivendo a 100? A nessuno.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Per non perdere la metà dell'investimento puoi solo affidarti a chi te l'ha venduto, che si impegna a piazzare le pietre al prezzo del suo listino in vigore in quel momento.

EMANUELE BELLANO

Mi chiedevo se c'era una commissione di uscita.

FUNZIONARIA BANCA INTESA SANPAOLO

Commissioni non ce ne sono. Per la rivendita non sono previste.

EMANUELE BELLANO

Ma per la banca o proprio in generale?

FUNZIONARIA BANCA INTESA SANPAOLO

No, no, per il cliente, non ci sono commissioni di uscita.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

In realtà la DPI trattiene il 10 per cento più IVA, l'IDB dal 16 al 7 per cento più IVA. E la rivendita non è nemmeno garantita.

FILIPPO SARTORI - DOCENTE DIRITTO BANCARIO UNIVERSITÀ TRENTO

Entrambe le società non assumono alcun obbligo di riacquistare i diamanti. Ci sarà soltanto un impegno ad assumere un mandato alla vendita senza alcuna garanzia del buon esito dell'operazione.

EMANUELE BELLANO

Cioè dicono che proveranno a rivenderlo però non assicurano che riusciranno a rivenderlo e i tempi nei quali riusciranno a rivenderlo. Giusto?

FILIPPO SARTORI - DOCENTE DIRITTO BANCARIO UNIVERSITÀ TRENTO

Esattamente.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

L'investitore può sperare di liquidare il suo diamante solo se la società ne trova un altro disposto a comprarlo.

EMANUELE BELLANO

È un meccanismo questo che sta in piedi finché c'è qualcun altro che entra nel giro.

FILIPPO SARTORI – DOCENTE DIRITTO BANCARIO UNIVERSITÀ TRENTO

Esattamente. Però la forbice è una forbice sottile, ed è un meccanismo che potrebbe andare in corto circuito molto velocemente. Nel momento in cui viene data trasparenza a questo fenomeno si ferma il flusso, no? Perché nel momento in cui lei acquisisce l'informazione che ha acquisito non sarà più disponibile ad acquistare quel prodotto finanziario perché non è disponibile a pagare 100 ciò che vale 50.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Ma questo rischio non viene comunicato al risparmiatore dalla banca.

RAFFAELE GRIECO

Qualcuno al grattacielo Sanpaolo si sarà preso la briga di fare i controlli che ho fatto io in mezz'ora su internet. Avrò gli strumenti intellettuali e scolastici per capire quali sono le caratteristiche finanziarie di un investimento che stai per inserire all'interno di tutte le filiali d'Italia.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

A vigilare sugli investimenti che le banche propongono ai risparmiatori è Consob, ma dopo una lunga analisi, ha stabilito che i diamanti non sono prodotti finanziari. E quindi le banche sono libere di venderli.

FILIPPO SARTORI - DOCENTE DIRITTO BANCARIO UNIVERSITÀ TRENTO

È chiaro che se i dati che voi avete evidenziato dovessero essere confermati potrebbero esserci i presupposti per una valutazione ulteriore da parte della vigilanza.

EMANUELE BELLANO

Cioè perché se venisse identificata questa vendita come una vendita di prodotti finanziari, che cosa comporterebbe?

FILIPPO SARTORI - DOCENTE DIRITTO BANCARIO UNIVERSITÀ TRENTO

Beh, redigere un prospetto informativo che è il primo documento di trasparenza del mercato.

EMANUELE BELLANO

Nel quale per esempio viene indicato il livello di rischio nel quale incorre il risparmiatore se compra quel prodotto.

FILIPPO SARTORI - DOCENTE DIRITTO BANCARIO UNIVERSITÀ TRENTO

Assolutamente. Tutte le informazioni che consentono ad un investitore medio di fondare un giudizio consapevole sull'operazione. Quindi tutta una serie di garanzie, di tutela, ovviamente, del cliente investitore che all'evidenza non sarebbero state rispettate nell'ipotesi in cui si dovesse configurare un'offerta al pubblico di prodotti finanziari.

VOCE DELLA PUBBLICITÀ DPI

Questo programma è presentato da Diamond Private Investment – Investimento in diamanti.

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Il programma sponsorizzato non è il nostro, ma c'è in corso una martellante campagna pubblicitaria che invita ad investire in diamanti. Intanto precisiamo che

tutti coloro che hanno acquistato diamanti e hanno verificato di aver acquistato ad un prezzo diverso da quello di mercato, hanno due settimane di tempo per esercitare il diritto di recesso. Cioè restituiscono i diamanti e si fanno ridare i soldi. Bene, ciò detto la Consob ha stabilito che le banche possono vendere i diamanti senza tante regole perché non fanno altro che mettere in contatto il loro cliente, che vuole comprare un oggetto, con la società che lo vende. Da quello che abbiamo visto, invece, questo oggetto viene venduto proprio come un prodotto finanziario e il cliente, convinto di essere garantito dalla banca, perché è l'uomo della banca che garantisce un rendimento facendo riferimento alle quotazioni del Sole 24 Ore che altro non sono che il loro listino prezzi, e su questo ecco, magari, Il Sole dovrebbe essere un po' più trasparente. Poi, è sempre l'uomo della banca che a parole garantisce il riacquisto ed esclude le commissioni, che invece vanno dal 10 al 16 per cento più IVA e il riacquisto non è affatto garantito. Stiamo parlando di un giro d'affari che solo nell'ultimo anno arriva a trecento milioni di euro e coinvolge migliaia di cittadini. Ecco, se Vegas, che è il vigilante, volesse fare lo stesso giro che abbiamo fatto noi, avrebbe elementi per rimettere mano a quel rapporto dove scrive: non c'è problema. Perché anche questo investimento alternativo in continuo aumento è pieno di rischi. E i diamanti non sono un bene rifugio come l'oro. Pubblicità, e poi vediamo i fondi comuni di investimento.

PUBBLICITA'

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Bene, stiamo parlando di investimenti. Abbiamo un po' di risparmi, magari una liquidazione, non vogliamo prendere rischi, le strade più battute sono due: titoli di Stato, vale a dire ogni anno, a fine anno, mi prendo un interesse garantito, e a scadenza mi riprendo il capitale, se lo Stato non fallisce, cosa che al momento è poco probabile; oppure fondi comuni d'investimento o polizze vita. Qui se non abbiamo le idee chiare, e non conosciamo bene le insidie, una vale l'altra.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Clara Pe varelli ha 88 anni. Dopo la scomparsa del marito chiede a UniCredit, la sua banca, di investire tutti i suoi risparmi.

CLARA PEVARELLI

Non ho mai chiesto di guadagnare. Di guadagnare non so l'1, il 2 per cento, quella roba lì.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

La banca le propone fondi comuni d'investimento, polizze vita, obbligazioni strutturate. Prodotti che, risulta dai documenti, la signora ha comprato e venduto tantissime volte.

EMANUELE BELLANO

Ogni quanto tempo venivano i funzionari della banca a proporle di cambiare l'investimento?

CLARA PEVARELLI

Due volte, tre anche al mese.

EMANUELE BELLANO

Tre volte al mese?

CLARA PEVARELLI

È successo, sì. Ho fatto tante di quelle operazioni, ma tante che lei non ha neanche l'idea. Ogni settimana c'era sempre da firmare.

EMANUELE BELLANO

E che le dicevano, cioè perché deve firmare?

CLARA PEVARELLI

Perché non son più sicuri in quel posto lì, devo farne in posti più sicuri.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Ogni volta che acquista e vende, la signora Clara paga a UniCredit le commissioni: quindi più operazioni fai e più le commissioni si moltiplicano. Le ricevute delle operazioni formano un pacco alto 5 centimetri, che la signora ha fatto analizzare da un consulente.

GIORGIO CANELLA - CONSULENTE FINANZIARIO INDIPENDENTE

80.000 euro, investiti, commissione di sottoscrizione 2.000 euro. Una sottoscrizione di un altro fondo, con 80.000 euro, e... 1.600 euro di commissione, quindi 2 per cento, siamo a distanza di un mese dall'altra operazione. Poi, rimborso di un fondo, commissione di rimborso 302 euro.

EMANUELE BELLANO

Percentuale?

GIORGIO CANELLA - CONSULENTE FINANZIARIO INDIPENDENTE

In questo caso è 1 per cento. Chiudono questo ed entrano con questo.

EMANUELE BELLANO

Nello stesso... nella stessa data.

GIORGIO CANELLA - CONSULENTE FINANZIARIO INDIPENDENTE

Sì. La liquidità...

EMANUELE BELLANO

Con la liquidità di questo entrano in quest'altro.

GIORGIO CANELLA - CONSULENTE FINANZIARIO INDIPENDENTE

Di uno comprano l'altro.

EMANUELE BELLANO

E prendono l'1 per cento di commissione di qua, in uscita.

GIORGIO CANELLA - CONSULENTE FINANZIARIO INDIPENDENTE

In uscita... E 2 per cento in entrata. Che fa 3.

EMANUELE BELLANO

Reinvestendo i soldi.

GIORGIO CANELLA - CONSULENTE FINANZIARIO INDIPENDENTE

Che fa 3.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

In 5 anni 60.000 euro di commissioni, a cui si aggiungono quelle annue di gestione, pagate sempre a UniCredit. Invece, gli investimenti come sono andati?

GIORGIO CANELLA - CONSULENTE FINANZIARIO INDIPENDENTE

Le perdite, a spanne, sicuramente ammonta a diverse decine di migliaia di euro. Diverse decine di migliaia di euro.

CLARA PEVARELLI

Ma se andiamo in banca dobbiamo fidarci.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

È successo che una signora di 88 anni è stata classificata dalla banca come investitore esperto. Ma cosa aveva dichiarato a UniCredit al momento di investire i suoi soldi?

GIORGIO CANELLA - CONSULENTE FINANZIARIO INDIPENDENTE

I documenti di profilatura del periodo che è stato più vivace, mettiamola così, non c'è.

EMANUELE BELLANO

Non c'è.

GIORGIO CANELLA - CONSULENTE FINANZIARIO INDIPENDENTE

Non c'è.

EMANUELE BELLANO

E come non c'è?

GIORGIO CANELLA - CONSULENTE FINANZIARIO INDIPENDENTE

Non c'è perché la banca prima ha detto che è stata smarrita, poi che non la trova.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Eppure la banca era tenuta per legge a consegnare una copia del questionario, ma non lo ha fatto e oggi dichiara di aver perso quei documenti in un trasloco. Stiamo parlando del profilo di rischio, che serve a guidare i funzionari di UniCredit per garantire alla signora il miglior investimento possibile.

EX FUNZIONARIO DI BANCA

Per esempio a una persona con scolarità bassa impone di vendere soltanto al massimo titoli di Stato. Il problema è che l'operatore bancario se l'inventa perché a noi è consigliato, prescritto di inventarselo. Inventa un titolo di studio e mette laurea, inventa la propensione al rischio, in maniera da avere le mani libere per poi collocare il prodotto che serve in quel momento.

EMANUELE BELLANO

A voi arrivavano comunicazioni dalla direzione in questo senso?

EX FUNZIONARIO DI BANCA

Era nelle riunioni che ci dicevano: "Variate i questionari". E siccome poi ci voleva la firma del cliente ovviamente al cliente gli diceva: "Guardi dobbiamo dare una rinfrescatina ai contratti...", questo era il gergo "Cortesemente ci firma qui e qui". Il cliente firmava e la copia non gli era mai data.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Questa è la corrispondenza interna inviata dai dirigenti ai funzionari di Banca Carime, gruppo UBI Banca.

VOCE MASCHILE FUORI CAMPO – LETTURA DEL DOCUMENTO

Il collocato ci ha fruttato commissioni per 12.145 euro. Ora avete ben chiaro perché insisto tanto sul Prestito Obbligazionario in argomento. Dal 7 giugno verranno messi in collocamento i due nuovi prodotti obbligazionari. Hanno una commissione di entrata del 3,50 per cento. Vi invito a iniziare a trovare i clienti tenendo conto che le somme devono venire dal Risparmio Amministrato”.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Cioè dai titoli di stato. Che la banca sconsiglia al cliente anche se sono il prodotto più adatto al suo profilo di rischio.

VOCE MASCHILE FUORI CAMPO – LETTURA DEL DOCUMENTO

I nostri obiettivi dovrebbero ormai essere noti a tutti: raccolta assicurativa, raccolta gestita, mai e poi mai raccolta amministrata.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

In altre parole: collocate polizze, fondi di investimento, mai titoli di stato.

EX FUNZIONARIO DI BANCA

E se quello aveva tutti titoli di stato cosa dovevi fare tu? Dovevi levare un titolo di stato: guardi, abbiamo una polizza, abbiamo un fondo comune.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Questa è Banca Intesa San Paolo.

FUNZIONARIO BANCA INTESA SANPAOLO

Noi quello che stiamo oggi consigliando a tutti i nostri clienti sono le nostre polizze vita.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Cosa ci consiglia Banca Popolare di Milano?

FUNZIONARIO BANCA POPOLARE DI MILANO

Per il discorso degli investimenti, io vi posso indicare per avere, diciamo, una tranquillità i fondi di investimento o polizze.

EMANUELE BELLANO

Sapete cos'è un fondo comune d'investimento?

UOMO 1

No.

UOMO 2

No.

EMANUELE BELLANO

Che cos'è una polizza vita?

UOMO 3

La polizza vita... No, non è un'assicurazione sulla vita, vero?

EMANUELE BELLANO

Un fondo comune d'investimento.

UOMO 3

No.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Artidoro Gaspar è un ex agente di cambio alla Borsa di Milano, ex manager in Banca Generali e in Allianz Bank. E questi fondi li ha venduti per decenni.

GIANANDREA ARTIDORO GASPAR – CONSULENTE FINANZIARIO INDIPENDENTE

Un fondo d'investimento oggi contempla al suo interno obbligazioni, parliamo di un fondo di investimento obbligazionario, obbligazioni, l'obbligazione A, l'obbligazione B, l'obbligazione C, in proporzioni diverse, dopodiché all'interno dello stesso fondo troviamo quote di altri fondi d'investimento obbligazionario. Ebbene, lì si apre un mondo che è molto differente, che è molto poliedrico, ha tante forme.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Ha la forma delle scatole che contengono altri prodotti finanziari. A seconda di quel che metti dentro hai un maggiore o minore rischio. Si misura con un'equazione fatta così. Il livello di rischio sembra fatto apposta per evitare di capire davvero in cosa si sta investendo.

NICOLA BENINI – IFA CONSULTING

Il rischio più noto è il cosiddetto rischio di mercato. Poi esiste un secondo rischio molto importante che si chiama rischio di credito. Poi abbiamo il cosiddetto rischio di liquidità. Poi abbiamo i rischi operativi... Esistono anche rischi valutativi. Quindi è chiaro che il rischio che l'investitore sostiene, il rischio totale, è dato ovviamente dalla sommatoria di tutte queste componenti di singolo rischio.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

E se invece volessimo investire in titoli di stato?

FUNZIONARIO BANCA INTESA SANPAOLO

È negativo. Lo stato oggi non dà più interessi.

FUNZIONARIO BANCA POPOLARE DI MILANO

I titoli di stato... siamo al minimo storico del rendimento.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Vediamolo il rendimento. I Btp a 10 anni emessi a fine agosto rendono l'1,09 per cento netto all'anno. Quanto rende invece la polizza vita che il direttore di banca vuole venderci a tutti i costi?

FUNZIONARIO BANCA INTESA SANPAOLO

La media è del 2 per cento lordo, sarà intorno all'1-1,10 netto, meglio di niente.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Meglio di niente, ma non meglio del titolo di stato che rende la stessa cifra. La differenza, tra i due, è altrove.

EMANUELE BELLANO

Qual è il costo a livello di commissioni di un titolo di stato?

RAFFAELE ZENTI – ADVISEONLY

0,20 - 0,30, normalmente è questo. A volte di più a volte di meno, c'è una discreta variabilità, però l'ordine di grandezza è quello.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Cioè su 100.000 euro investiti pagherò alla banca 200 euro per l'intermediazione. Per la polizza vita invece?

FUNZIONARIO BANCA INTESA SANPAOLO

C'è una commissione d'ingresso, in questo caso l'1 per cento, una tantum, basta, la tieni lì per 5 anni.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Quindi se investo 100.000 euro nella polizza, che ha dentro i fondi d'investimento, pagherò subito alla banca 1.000 euro, solo per l'acquisto. Quello che il direttore non dice è che poi ogni anno bisogna aggiungere i costi delle commissioni.

NICOLA BENINI – IFA CONSULTING

Questa è la nostra polizza, viene gestita da un gestore il quale supponiamo compra due fondi. Ogni fondo comune d'investimento supponiamo acquista titoli. Per fare questo servizio, il costo è l'1 per cento.

EMANUELE BELLANO

All'anno.

NICOLA BENINI – IFA CONSULTING

All'anno. A sua volta, per l'attività di acquisto e vendita di ciascuno dei singoli strumenti finanziari si sostengono costi di intermediazione. Quindi, alla fine, ciò che grava l'investitore finale sono: costi per l'acquisizione della polizza, costi per il gestore di primo livello, costi per la gestione degli strumenti finanziari del gestore di secondo livello.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Quindi se mantengo in portafoglio un Btp per 10 anni avrò pagato alla banca solo 200 euro. Con la polizza che vuole vendermi il direttore invece pagherò alla banca commissioni per almeno 17.000 euro. E molti dei prodotti venduti sono anche più costosi di questo.

GIANANDREA ARTIDORO GASPAR - CONSULENTE FINANZIARIO INDIPENDENTE

Ho trovato un fondo di Mediolanum. Il costo di entrata di questo fondo è del 5,50 per cento.

EMANUELE BELLANO

Poi?

GIANANDREA ARTIDORO GASPAR - CONSULENTE FINANZIARIO INDIPENDENTE

Poi, durante l'anno, o meglio durante tutti gli anni di permanenza all'interno di questo fondo, il costo, cioè le spese correnti, sono pari al 3,18 per cento.

EMANUELE BELLANO

Quindi il primo anno che io sottoscrivo per esempio questo fondo...

**GIANANDREA ARTIDORO GASPAR – CONSULENTE FINANZIARIO
INDIPENDENTE**

Mi costerebbe l'8,68 per cento.

EMANUELE BELLANO

L'8,68 per cento. Se questo fondo avrà un rendimento dell'8 per cento, vuol dire che io starò in pari.

**GIANANDREA ARTIDORO GASPAR - CONSULENTE FINANZIARIO
INDIPENDENTE**

Praticamente è a zero.

EMANUELE BELLANO

Questo fondo nell'ultimo anno quanto ha reso?

**GIANANDREA ARTIDORO GASPAR – CONSULENTE FINANZIARIO
INDIPENDENTE**

Al 30 di giugno 2016 questo fondo ha reso meno 6,60 per cento.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Ma chi tutela i risparmiatori dal rischio che le banche antepongano il proprio interesse a quello dei clienti allo sportello?

ENRICO ZANETTI – VICEMINISTRO ECONOMIA E FINANZE

Beh, questo è un rischio possibile come del resto c'è credo in ogni settore economico. Il tema è che ci sia trasparenza su quelli che sono i costi. Una volta che i costi sono chiari, il risparmiatore ha la possibilità di fare le sue decisioni.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

A Wall Street, la più grande piazza finanziaria del mondo, si sono fatti la stessa domanda.

BARACK OBAMA

Quello che accade è che queste commissioni spingono i promotori finanziari a raccomandare prodotti che generano alti guadagni per loro ma non necessariamente buoni guadagni per voi. C'è una parte dell'industria del risparmio oggi che opera come i pistoleri del selvaggio west. Oggi noi non abbiamo norme e leggi per proteggere coloro che devono essere protetti.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

L'amministrazione Obama ha preso molto sul serio il problema. È emerso che ogni anno in America il danno prodotto ai risparmiatori è di 17 miliardi di dollari. Hanno studiato una legge e lo scorso aprile l'hanno approvata.

TOM PEREZ – SEGRETARIO DEL LAVORO USA

Questo significa che l'interesse del consumatore deve ora venire prima degli interessi dei promotori finanziari.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

La legge obbliga le banche a firmare un contratto con cui garantiscono che la commissione richiesta rappresenta un ragionevole guadagno. E se il risparmiatore ritiene invece che la commissione è troppo alta può portare il contratto in tribunale. Ma provvedimenti li hanno presi anche nel Regno Unito nel 2013, con una legge che vieta alle banche di ricevere commissioni quando sono loro stesse a consigliare al risparmiatore come investire.

FILIPPO SARTORI – DOCENTE DIRITTO BANCARIO UNIVERSITÀ DI TRENTO

È una riforma che ha avuto peraltro un effetto epidemico. In particolare in Olanda è stata introdotta una riforma analoga a partire dal dicembre sempre del 2013, è previsto un generale divieto di percepire direttamente o indirettamente una commissione a prescindere da quella che è la natura e la tipologia del servizio.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Provvedimenti simili li ha presi anche il Belgio. In Italia ancora nulla. In compenso la società AdviseOnly ha calcolato il valore delle commissioni intascate dalle banche in una posizione di conflitto di interessi.

RAFFAELE ZENTI – ADVISEONLY

Per difetto è intorno ai 20 miliardi all'anno, che, giusto per dare un ordine di grandezza, è circa l'1,2-1,4 per cento del PIL.

EMANUELE BELLANO

Del PIL italiano.

RAFFAELE ZENTI – ADVISEONLY

PIL nominale italiano.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Venti miliardi sottratti agli investitori ogni anno. E il Parlamento cosa fa?

PAOLO PETRINI – VICEPRESIDENTE COMMISSIONE FINANZE - CAMERA

Nei fondi comuni d'investimento fanno pagare delle commissioni che sono dei premi pure addirittura.

EMANUELE BELLANO

Esattamente, è questo quello che le chiedo. Perché ci sono altri Paesi europei che l'hanno fatto, tipo l'Olanda, il Belgio.

PAOLO PETRINI – VICEPRESIDENTE COMMISSIONE FINANZE - CAMERA

Ma sono Paesi con sistemi completamente diversi, anche, soprattutto sotto il profilo finanziario, molto più accelerati dei nostri devo dire. Soprattutto... l'Olanda.

EMANUELE BELLANO

Eh, sicuramente più accelerati.

PAOLO PETRINI – VICEPRESIDENTE COMMISSIONE FINANZE - CAMERA

Stanno un po' avanti sotto molti aspetti.

MINO TARICCO – VICEPRESIDENTE COMMISSIONE PARLAMENTARE SEMPLIFICAZIONE

È uno dei temi che rientrerà nella nuova... cioè che rientra nell'accordo fatto dai Paesi a livello europeo che dovrebbe essere varata nel gennaio del 2018.

EMANUELE BELLANO

Però è possibile anticipare anche quello che viene fatto... e viene stabilito dall'Europa, no? Come mai non lo abbiamo ancora fatto fino ad oggi?

**MINO TARICCO – VICEPRESIDENTE COMMISSIONE PARLAMENTARE
SEMPLIFICAZIONE**

Questo tema del... ma io... eh... Diciamo, perché non l'abbiamo fatto in passato non glielo so dire. Quello che...

EMANUELE BELLANO

Beh, insomma lei è in Parlamento dal 2013 giusto?

**MINO TARICCO – VICEPRESIDENTE COMMISSIONE PARLAMENTARE
SEMPLIFICAZIONE**

Sono tre anni che sono in Parlamento.

EMANUELE BELLANO

In tre anni si fa una legge di questo tipo, parliamo di 20 miliardi all'anno, eh...

**MINO TARICCO – VICEPRESIDENTE COMMISSIONE PARLAMENTARE
SEMPLIFICAZIONE**

Ne abbiamo fatte tante altre che vanno in questa direzione.

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Ne abbiamo fatte tante altre. Quali sarebbero? Allora il decreto per esempio che risarcisce i risparmiatori truffati dalle Popolari, cosa che si poteva evitare se la vigilanza avesse fatto il suo mestiere. Ma non è di questo che stiamo parlando, bensì della normativa europea che obbliga le banche a scrivere quali sono i costi a partire dal 2018. Mezza Europa ha deciso di adottarla subito, noi aspettiamo il 2018. Eppure secondo il rapporto del World Economic Forum, l'Italia nello sviluppo dei mercati finanziari è 117^a su 140. I cittadini non si fidano, il costo dei servizi finanziari è il più elevato d'Europa, la CGIA di Mestre ci classifica come i più tartassati in commissioni bancarie. E secondo uno studio di Corriere Economia, dal 2001 al 2012, i fondi comuni di investimento hanno generato 142 miliardi di rendimento lordo. Cinquantasette sono andati nelle tasche dei risparmiatori. Gli altri ottantacinque nelle tasche di chi li ha costruiti e venduti. Vale a dire, promotori e banche. Che è giusto che ci guadagnino per carità, però quando il divario è così ampio si chiama furto. E allora è più sicuro investire in banca oppure in Posta, che è a controllo pubblico? Intanto vediamo, Poste, come è messa.

EMANUELE BELLANO

Senta devo fare un vaglia postale con un importo di circa 600 euro, lo posso fare con il bancomat?

FUNZIONARIO POSTE ITALIANE

No. Quello col bancomat no. Col bancomat suo no, in contanti.

FUNZIONARIO POSTE ITALIANE

Con un bancomat solo se è postale però, di Poste Italiane. Perché invece quando le carte sono di enti bancari il sistema non può verificare prima la presenza dei soldi o meno sulla transazione, ha capito?

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Abbiamo capito che nell'era di Internet la rete postale non è collegata in tempo reale ai circuiti delle banche. Eppure nelle filiali si sono attrezzati a vendere telefoni perché Poste è anche un operatore telefonico, ma soprattutto si vendono questi prodotti: polizze Unit Linked, fondi comuni di investimento, prodotti obbligazionari e azionari, assicurazioni e altri strumenti finanziari.

FRANCESCO CAIO - AD POSTE ITALIANE

Fare di Poste una azienda più semplice. Più focalizzata su tre cose, più trasparente anche nel modo in cui si racconta ed è percepita. Noi abbiamo tre mestieri: logistica e poste, pagamenti, risparmio e assicurazioni.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Trasparenza e semplicità, quindi. La vendita di prodotti finanziari e assicurativi per Poste rappresenta il fatturato più importante e per distribuirli utilizza i suoi dipendenti.

EMANUELE BELLANO

Lei all'inizio che ruolo aveva prima di passare diciamo alla consulenza?

FUNZIONARIO BANCOPOSTA

Io?

EMANUELE BELLANO

Sì.

FUNZIONARIO BANCOPOSTA

Sportellista.

EMANUELE BELLANO

Ma da un punto di vista di formazione invece scolastica e universitaria?

FUNZIONARIO BANCOPOSTA

No, io ho il diploma magistrale, io. Noi non sapevamo fare niente, ecco. Era un mercato nuovo come se uno da vendere la mortadella va a vendere di punto in bianco altre cose.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Come lui, tanti altri, da un giorno all'altro sono passati dal pagare le bollette a consigliare prodotti finanziari complessi ai risparmiatori.

EMANUELE BELLANO

Ma voi siete formalmente iscritti all'albo dei promotori finanziari?

FUNZIONARIO BANCOPOSTA

No, no, io non sono iscritto a nessun albo, e quindi non lo so neanche... a essere sincero, non lo so neanche.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Ma come lei, tutti gli altri che lavorano nel settore BancoPosta, sono promotori come diciamo consulenti finanziari in Poste non sono iscritti?

FUNZIONARIO BANCOPOSTA

Mah... Penso proprio di sì, penso. Può darsi che ci hanno iscritto loro e noi non sappiamo niente. Questo non glielo so dire...

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Dei 7mila dipendenti di Poste che svolgono questa attività, sono 800 i laureati in materie economiche e finanziarie e solo 308 gli iscritti all'albo. Davvero pochi! Se paragonati ai 6.400 del gruppo Intesa. O ai 4.600 del gruppo UniCredit.

FUNZIONARIO BANCOPOSTA

Poste Italiane non ci ha mai dato, diciamo, il permesso di fare investimenti a rischio o quant'altro. Abbiamo fatto sempre, diciamo... prodotti, possiamo dire, tranquilli, ecco... Anzi, più che tranquilli, abbiamo fatto.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Nelle filiali di Poste migliaia di persone hanno comprato per esempio quote di fondi immobiliari consigliate dai promotori. Si possono definire prodotti tranquilli?

STEFANO CATTANI – RISPARMIATORE FONDO OBELISCO

Sono sempre stati presentati come investimento sul mattone. E un anziano che sa che il mattone comunque è un investimento sicuro, presumibilmente pensava di fare un investimento come un Bot o come un libretto postale.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Quando Poste, per esempio, nel 2005 vende ai suoi clienti le quote del fondo Obelisco raccoglie circa 170 milioni con i quali vengono comprati 11 immobili tra Bari, Milano e Roma. Per far guadagnare ai risparmiatori dovrebbe affittarli a prezzi di mercato. Qui, siamo in via Valentino Mazzola, periferia a sud della capitale. 30.000 metri quadrati di uffici su dieci piani.

EMANUELE BELLANO

Questo è vuoto, non affittato. Questo è vuoto, chi c'era prima si è trasferito e adesso non c'è più nessuno.

CUSTODE

È parecchio tempo che sono vuote, parecchio... ci stanno certi che sono anni che sono vuoti.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Dai documenti del fondo risulta affittato solo il 30 per cento di tutto il palazzo...

EMANUELE BELLANO

Poi la zona forse, pure non è una zona bellissima insomma...

CUSTODE

No... non c'è niente, non c'è alcun negozio, non c'è niente qua. So' tutti morti.

EMANUELE BELLANO

Tutti morti...

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Sui marciapiedi, rifiuti abbandonati e l'unico bar di tutta la zona, oggi, è chiuso e ridotto così. Difficile capire perché il fondo Obelisco abbia investito proprio in questo

immobile. Qui siamo sempre a Roma. Periferia Est, e questo è un altro palazzo comprato dal fondo. Anche qui, degrado.

EMANUELE BELLANO

Questo qui è stato affittato, oppure è vuoto?

SIGNORA

No qualche cosa... no no... Questo è tutto vuoto.

EMANUELE BELLANO

Tutto vuoto questo qua.

SIGNORA

Tutto.

EMANUELE BELLANO

Cioè sono uno, due, tre, quattro, cinque, sei... tra i sei e i sette piani...

SIGNORA

Nei piani quelli lì ci stanno, ma da su in poi non c'è più niente.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Solo il primo piano è affittato a un laboratorio di analisi, tutti gli altri sono vuoti. La situazione non cambia per l'immobile di Segrate, un edificio di 8.000 metri quadri oggi completamente sfitto. In totale gli undici immobili del Fondo Obelisco risultano non affittati per il 60 per cento. Quanto vale oggi una quota del fondo venduta nel 2005 ai risparmiatori, da Poste, a 2.500 euro?

STEFANO CATTANI – RISPARMIATORE FONDO OBELISCO

Se uno vuole vendere la quota oggi, prende poco più di 500 euro...

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

La perdita è di oltre il 70 per cento. Non è andata meglio a chi ha scelto gli altri fondi immobiliari di Poste: Europa Immobiliare Uno, che ha perso il 65 per cento, o il fondo Invest Real Security.

STEFANO CATTANI – RISPARMIATORE FONDO OBELISCO

A fronte di 2.500 iniziali, se ne trova circa 1.300- 1.400.

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Allora, ci sono 2 ordini di problemi: il primo, è che allo sportello nella maggior parte dei casi ci troviamo una persona che si è formata facendo raccomandate o pagando bollette, e che adesso ha il mandato di convincere i risparmiatori ad investire in un dato fondo immobiliare; il secondo problema è che Poste, con i soldi raccolti incarica un'SGR di acquistare degli immobili, come quelli che abbiamo visto, per esempio. Allora, domanda a Poste, che è la più grande rete di vendita nazionale, e gode di una fiducia straordinaria: perché investire in una periferia degradata dove il problema esisteva ancor prima dell'arrivo della crisi? qualcuno ha controllato come venivano investiti i soldi dei vostri clienti? Di intervista neanche, a parlarne però la risposta arriva per iscritto. Allora risposta scritta: "In coerenza con il suo ruolo sociale e di mercato, Poste, da sempre punto di riferimento per il risparmio di cittadini e famiglie, gestisce, e continuerà a gestire, ogni elemento della sua offerta con la massima attenzione e trasparenza. Cordiali saluti. Ufficio stampa Poste Italiane". Sembrerebbe

la risposta, ecco magari in forma educata, del Marchese del Grillo. Dopo di che, se uno non ne può più di tutte queste questioni finanziarie dice: va beh, c'è sempre una alternativa. Prendo i miei risparmi e li metto nell'acquisto di una seconda casa, e poi l'affitto.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Annunci immobiliari di Roma. Quartiere San Giovanni, appartamento ben collegato e vicino al centro. Tre camere, 70 metri quadri, costo 350.000 euro. L'idea è comprarlo per affittarlo. Cominciamo con le spese da sostenere.

CORRADO SFORZA FOGLIANI – PRESIDENTE CENTRO STUDI CONFEDILIZIA

Spese di agenzia, 12.810 euro. Il notaio, che in questo caso, sarebbero 2.440 euro. Le imposte di trasferimento ed altri oneri legati all'acquisto, sistemazione dell'immobile, tinteggiatura pareti, piccoli lavori di manutenzione.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

In totale circa 30.000 euro che aggiunti al prezzo di acquisto sono 380.000 euro. A quanto lo affittiamo all'anno?

CORRADO SFORZA FOGLIANI – PRESIDENTE CENTRO STUDI CONFEDILIZIA

Diciamo a 10.800 euro.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

A cui togliere 4.120 euro di IMU e cedolare secca, alla fine restano 6600 euro.

CORRADO SFORZA FOGLIANI – PRESIDENTE CENTRO STUDI CONFEDILIZIA

Che corrisponde all'1,75 del capitale investito.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Sarà anche per questo che si comprano poche case e così ci sono quartieri come questo. Roma Parco Leonardo, costruito dal gruppo Caltagirone.

PAOLO VECE – INQUILINO PARCO LEONARDO

Quando io ho comprato mi hanno fatto vedere una serie di planimetrie, molto belle, e sotto casa c'era un bel centro sportivo: questo è stato uno dei motivi che mi ha spinto anche ad acquistare da queste parti. Poi, non so per quale motivo, alla fine sotto casa mia non ho più il centro sportivo.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Il quartiere è stato costruito a partire dal 2003 attorno a un centro commerciale e a un cinema multisala, a fianco all'aeroporto e in mezzo alla campagna. Sulla carta promettono strutture e servizi.

EMANUELE BELLANO

Questi palazzi qui sono stati finiti intorno al 2012.

PAOLO VECE – INQUILINO PARCO LEONARDO

Sì.

EMANUELE BELLANO

Quindi sono quattro anni più o meno. Non c'è mai stato nulla lì al piano terra, sono sempre rimasti vuoti?

PAOLO VECE – INQUILINO PARCO LEONARDO

Nel corso degli anni abbiamo visto la pubblicità, insomma le cose scritte fuori, qui arriverà la ristorazione, oppure c'era anche chi parlava della costruzione di una palestra lì in quello spazio, però finora non abbiamo visto nulla.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

A fianco agli appartamenti terminati e ancora in vendita ci sono altri palazzi in costruzione.

AGENTE IMMOBILIARE PARCO LEONARDO

Questi qua stiamo un attimo fermi. Perché i costruttori, soprattutto quelli grossi, non costruiscono mai coi soldi propri: mai, non esiste. Tutto quello che vedete è stato tutto fatto con finanziamento.

EMANUELE BELLANO

Bancario? Cioè delle banche?

AGENTE IMMOBILIARE PARCO LEONARDO

Sì, sì. Qui lo abbiamo fatto con UniCredit e Monte Paschi.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

La società del gruppo Caltagirone che ha costruito Parco Leonardo si chiama Ambrosia Uno e ha ancora sulle spalle tantissimi immobili.

MAURIZIO SCOZZI – COMMERCIALISTA

Si tratta di immobili ultimati destinati alla vendita: parliamo di 93 milioni e mezzo circa.

EMANUELE BELLANO

Quindi questa società ha immobili per 93 milioni che sono finiti e aspettano di essere venduti.

MAURIZIO SCOZZI – COMMERCIALISTA

Esattamente: questa è la rappresentazione in bilancio, certo.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Tutti i piano terra di questi palazzi dovrebbero essere negozi, ma sono sfitti o invenduti. Anche su quest'altra strada al piano terra è tutto abbandonato. E poi ci sono gli appartamenti rimasti in mano al costruttore che non si vendono nonostante ci sia la possibilità straordinaria di ottenere mutui al 100 per cento del valore della casa. Ma perché non riescono a venderli?

MARCO ROGNINI – ENGEL & VOLKERS

Diciamo che abbiamo un prezzo medio di 2.700 euro al metro quadro, diciamo che per toccare il minimo e il massimo ci muoviamo tra i 2.500 al metro quadro ai 3.000 al metro quadro.

EMANUELE BELLANO

Ci si aspetterebbe un calo dei prezzi visto che evidentemente la domanda è bassa insomma rispetto all'offerta degli immobili che sono lì.

MARCO ROGNINI – ENGEL & VOLKERS

Questa domanda bisognerebbe porla al costruttore.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Nessuno compra, ma il costruttore mantiene comunque il prezzo alto e alla fine le case restano lì.

LUCA DONDI – NOMISMA IMMOBILIARE

Abbiamo circa 400-450 mila – è un dato che ha dato il presidente dell'Ance per cui credo assolutamente attendibile – di invenduto di impresa che deve essere ancora assorbito, un dato diffuso ad inizio anno.

EMANUELE BELLANO

Cioè 400 mila immobili...

LUCA DONDI – NOMISMA IMMOBILIARE

Unità abitative, che devono essere assorbite...

EMANUELE BELLANO

Nuove. Cioè costruite nuove...

LUCA DONDI – NOMISMA IMMOBILIARE

Costruite nuove e non ancora vendute. E sono almeno altrettante quelle usate che sono sul mercato. Almeno altrettante.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

800 mila immobili in vendita che nessuno acquista. Il crollo delle compravendite inizia nel 2006 quando si passa da 870 mila unità, alle 400 mila dello scorso anno. In dieci anni però il prezzo è sceso solo del 23 per cento.

LUCA DONDI – NOMISMA IMMOBILIARE

In Spagna abbiamo avuto un calo del 30-40 per cento in un orizzonte di 2-3 anni, qui non siamo arrivati al 30 per cento in un orizzonte di 7 anni.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

Ma perché i prezzi non scendono? Fino al 2010, quando si costruiva senza sosta le banche hanno prestato soldi ai costruttori che hanno garantito la restituzione dei prestiti con gli stessi immobili costruiti. Quindi, i bilanci delle banche oggi sono pieni di immobili invenduti.

EMANUELE BELLANO

Se venissero venduti al prezzo che vuole il mercato oggi, cioè succederebbe di fatto...

LUCA DONDI – NOMISMA IMMOBILIARE

Un doppio problema, un problema immediato che riguarda il costruttore. Nel momento in cui riconosce che quell'immobile non vale più così deve riconoscere alla banca immediatamente un parziale rientro rispetto al debito.

EMANUELE BELLANO FUORI CAMPO

E poi c'è il problema della banca che ha in bilancio quegli immobili.

EMANUELE BELLANO

Cioè la banca dovrà fare una svalutazione.

LUCA DONDI – NOMISMA IMMOBILIARE

Una svalutazione ulteriore rispetto a quella che ha già fatto. Nel momento in cui questo avviene si crea un problema di tenuta complessiva della banca prima e del sistema poi perché i valori di riferimento non sono più i 3.000 euro al metro quadrato, ma diventano i 2.500, diventano i 2.400. Cioè quel riferimento diventa un riferimento di zona, poi diventa un riferimento di città e poi diventa un riferimento di sistema.

MILENA GABANELLI IN STUDIO

Insomma, abbassando i prezzi le banche si portano a casa delle perdite, perché sono esposte... Se in bilancio c'è un patrimonio di 100, se scrivi 50 scoppierebbe la bolla. Che abbiamo sempre continuato a cercare di contenere sperando che le cose si risolvano da sole. E intanto adesso si sta trascinando giù un intero sistema. Per cui uno non investe nel mattone perché rende quanto un Bot. Uno dice, va beh però poi ti resta il valore dell'immobile che nel tempo si apprezza. Certo, se uno investe su un orizzonte di 20 anni magari conviene, ma per il momento per uscirne i prezzi dovranno scendere ancora un po'. Poi dipende sempre da dove uno compra e che cosa.