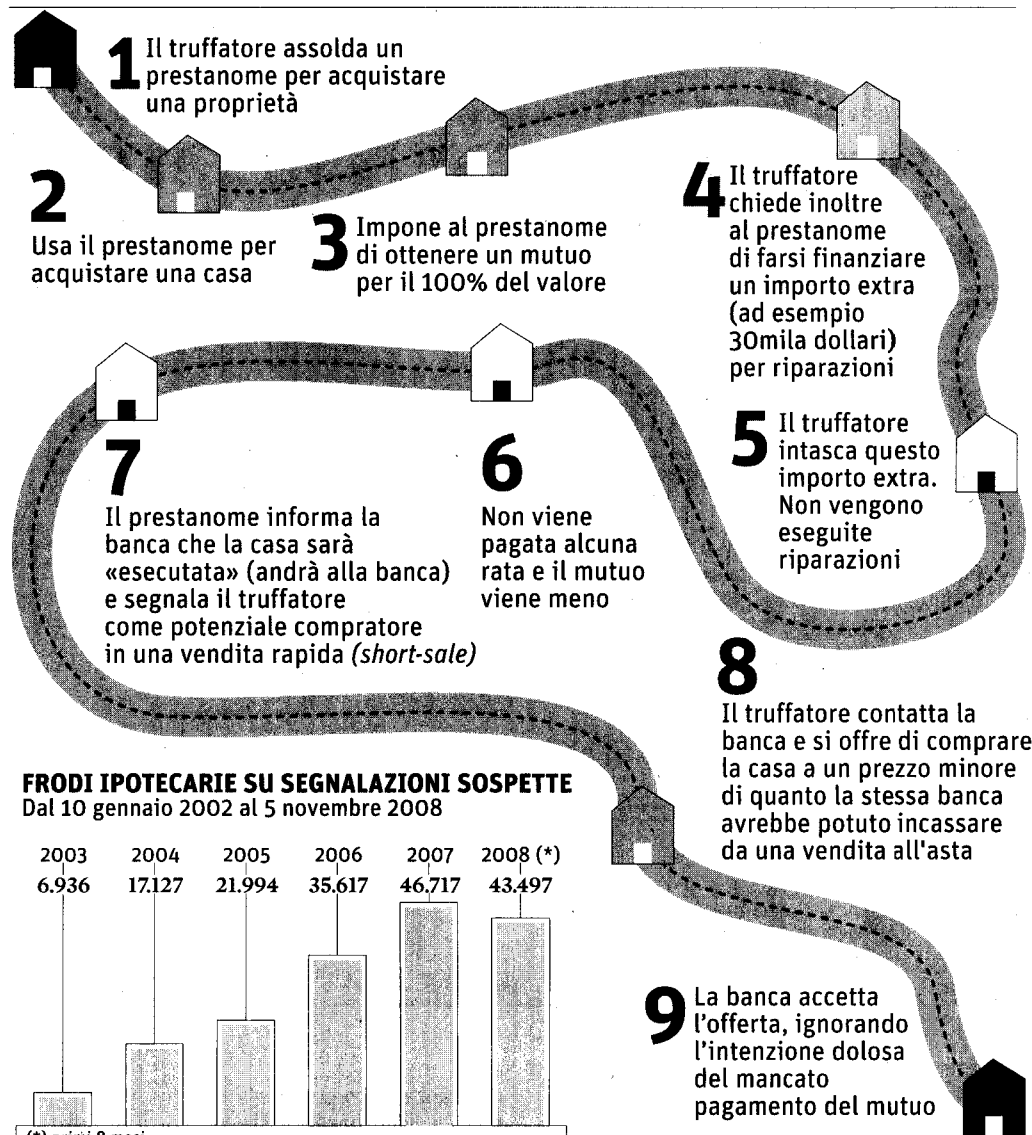


**Diritto & finanza.** Gli aspetti legali e le responsabilità degli operatori nei «Malicious Mortgage»

# Mutui, truffe all'ombra della crisi

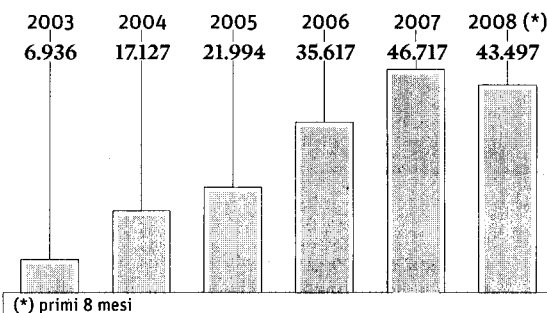
Furti d'identità e pochi controlli hanno facilitato le frodi

## Un nuovo tipo di frode immobiliare



### FRODI IPOTECARIE SU SEGNALAZIONI SOSPETTE

Dal 10 gennaio 2002 al 5 novembre 2008



#### Angela Manganaro

L'ultima truffa americana si ispira alla crisi delle famiglie che rischiano di perdere la casa: il truffatore usa un prestanome per comprare immobili e chiedere mutui. Ma la banca non avrà indietro neanche un dollaro. In compenso, il prestanome di lì a poco gli suggerirà un possibile compratore: il truffatore rimasto fino a quel momento nell'ombra, disposto a pagare meno di quanto la banca ha sborsato.

C'è anche questo tipo di frode

tra quelle scoperte dall'Fbi in «Mutuo maligno» (*Malicious Mortgage*), l'operazione che ha portato all'arresto di 406 persone da marzo alla settimana scorsa e che ha avuto grande eco perché negli stessi giorni, in un'indagine separata, sono finiti in car-

#### BOOM DI CASI

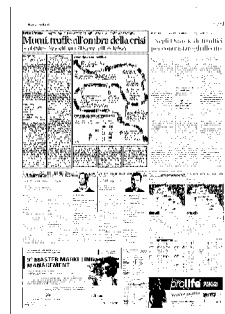
Le segnalazioni sospette per meccanismi truffaldini sono triplicate

nel giro di un quadriennio

cere - poi rilasciati su cauzione - due fund manager della banca Bear Sterns, Ralph Cioffi e Matthew Tannin. Si indaga ancora su altri 1.400 casi sospetti.

La nuova frode, che risulta tra gli «schemi emergenti» che l'Fbi ha diffuso (si veda il grafico) si basa sulla vendita allo scoperto (*short-sale fraud*), strumento lecito pensato per le persone in difficoltà economiche che rischiano l'esproprio della

casa (la *home foreclosure*, che è più del pignoramento perché comporta un titolo esecutivo



che dà il diritto alla banca di sottrarre la casa al proprietario). Una frode che alligna in una situazione di crisi economica e del settore, azzoppato dallo scandalo dei mutui subprime – quelli ad alto rischio di insolven-

za – esploso l'estate scorsa.

Tra gli schemi individuati c'è anche la frode dell'appaltatore che non riesce a vendere case che costruisce e si procura perizie gonfiate sul valore della casa. E la truffa dell'intermediario che dietro commissione sottrae la casa al proprietario che ha firmato carte convinto di poter evitare l'esproprio.

«Mutuo maligno» si è concentrata su pesci piccoli e medi: periti, agenti immobiliari, avvocati, costruttori, funzionari di banca che nuotavano spensierati tra l'allentamento dei controlli e la facilità nell'ottenere prestiti su internet, mentre dal 2000 i prezzi delle case aumentavano. L'operazione non sarebbe potuta nascere senza il rapporto sulle segnalazioni sospette, un documento che ogni anno le istituzioni finanziarie devono inviare alle autorità. Le frodi scoperte grazie alle segnalazioni sospette sono passate da 6.936 del 2003 a 46.717 del 2007; nei primi otto mesi di quest'anno si è superata quota 43mila. Negli Stati Uniti è stata decisiva una comunicazione che in Italia non ha trovato ancora una forma definita: la segnalazione di operazioni sospette dietro cui si possono celare operazioni antiriciclaggio e finanziamento al terrorismo, che operatori e intermediari fanno da due anni grazie alle direttive comunitarie recepite dal decreto legislativo 231/2007. Segnalazio-

ni che da noi ancora non decollano: troppo poche e di pessima qualità, ha denunciato la procura nazionale antimafia.

Essere indietro nella tecnologia, però, adesso sembra un vantaggio. «Credo che tra le cause di questa crisi ci sia un mix di alta velocità tecnologica e mancanza di controlli ex ante», spiega Ugo Mattei, professore di Diritto civile all'università di Torino e di Diritto comparato all'università di Berkeley, in California. «Gli scandali finanziari e lo

scoppio delle bolle speculative in America sono caratterizzati sempre da tempi velocissimi: società che entrano e escono dal mercato in tempi molto rapidi». Ci sono state leggi che hanno favorito l'allentamento dei controlli in questi ultimi anni? «Credo che la crisi non sia da imputare a una legge in particolare. È stata più dovuta a un cambiamento culturale e a un taglio dei finanziamenti all'organismo che doveva controllare, la Sec (la Security exchange commission nata dopo il crack del 1929, che equivale alla nostra Consob ndr). Ci sono state due ondate di deregulation prima con il presidente Ronald Reagan, e poi all'inizio degli anni Novanta con George Bush padre. C'è un normale periodo di adattamento in cui il sistema tiene perché esiste comunque una consuetudine – tu sai che certi comportamenti non sono ammissibili e ti comporti di conseguenza –. Poi quando si vede che i comportamenti "allegri" non trovano una reazione istituzionale, le cose cambiano».

*angela.manganaro@ilsole24ore.com*