

La stretta sui mutui aggrava il trend nel settore dell'edilizia. Boom dell'invenduto

# Prima casa, tonfo del 20%

## Il sindacato denuncia: più abitazioni che famiglie

Acquisti crollati. Tira una brutta aria per la compravendita di prime case in provincia di Bergamo: nei primi nove mesi del 2012, rileva il **Consiglio notarile**, i contratti sono stati 5.449, con un calo che supera il 20% rispetto allo stesso periodo del 2011. Calano in particolare gli acquisti di abitazioni principali attraverso mutui: nei primi otto mesi del 2012 la quota si è ridotta al 53,5%, poco più di metà (era al 65% nell'intero 2011). Parallelamente la Cgil lancia l'allarme sull'invenduto: ci sono più case che famiglie nella Bergamasca, «ma — è l'allarme — mancano alloggi a canone moderato».

A PAGINA 2 Porto, Seminati

# In caduta di oltre il 20% gli acquisti di prime case

## Poco più della metà la quota comprata con mutui

Gli acquisti di prima casa sono crollati in provincia di Bergamo di oltre il 20%. E quanto emerge dai dati forniti dall'osservatorio del **Consiglio notarile** della provincia di Bergamo. Nei primi nove mesi del 2012 i contratti per l'acquisto della prima casa sono stati 5.449, con un calo del 21% rispetto allo stesso periodo del 2011 e un peggioramento di trimestre in trimestre: nel terzo, con sole 1.479 convenzioni, la flessione supera il 30%. La stima è che a fine anno gli acquisti di prima casa non raggiungeranno quota 8 mila. Si accentua così il calo delle vendite, che aveva segnato un meno 3,90% nel 2010 con la sottoscrizione di 9.857 contratti, e un più

contenuto meno 1,41% nel 2011 che ha visto la stipula di 9.718 contratti.

Calano in particolare gli acquisti di prima casa attraverso mutui. Nei primi otto mesi del 2012 la quota si è ridotta al 53,5%, poco più di metà: era al 65% nell'intero 2011, al 67% nel 2010 e al 69% nel 2009. «Un calo dovuto a molti fattori — commenta Pier Luigi Fausti, presidente del **consiglio notarile** di Bergamo —. Le famiglie non comprano più case perché attanagliate dalla crisi economica, dalla disoccupazione e dall'incertezza di investire per il domani. Il ricorso al credito si fa sempre più difficile e le banche reagiscono con rigidità e lentezza. Adesso che i mutui

sono concessi per l'80% del valore degli immobili, molti potenziali acquirenti non hanno la disponibilità dell'ulteriore 20% in contanti. Per questo ritengo che la ripresa sarà lenta e difficile. Si avverte sempre di più la necessità di rilanciare un progetto di sviluppo per il Paese il cui futuro, mai come adesso, appare sempre più incerto e inadeguato».

A risentirne di questa situazione sono le fasce più deboli (giovani coppie, famiglie numerose e soprattutto extracomunitari) che in passato ottenevano mutui con estrema facilità (anche del 110% rispetto al valore degli immobili). Con la crisi è aumentato chi non riesce a stare dietro alle rate e per questo c'è un costante aumento dei



pignoramenti immobiliari. «Fa molto riflettere — sottolinea Fausti — il fatto che all'incremento dei pignoramenti non corrisponda un aumento di aggiudicazioni: la maggior parte degli immobili, infatti, non trova collocazione sul mercato; si presuppone che siano stati venduti immobili di minor pregio che adesso sono definitivamente fuori mercato».

Secondo il presidente del Collegio notarile di Bergamo, «per una definitiva ripresa del settore, occorre contrastare un'offerta qualitativamente inadeguata, una sovrab-

bondanza di immobili da considerare cattedrali nel deserto realizzate in zone prive di ogni tipo di servizio e un'incertezza dei criteri qualitativi di valutazione. Inoltre bisogna fare i conti con un sistema di arretratezza degli strumenti contrattuali e con modelli normativi e fiscali inadeguati. Sarebbe auspicabile lo studio di contratti di vendita a riscatto — sottolinea Fausti — e per i mutui un ritorno ai crediti fondiari».

Sulla possibilità che le parcelle notarili abbiano creato un ulteriore freno al mercato

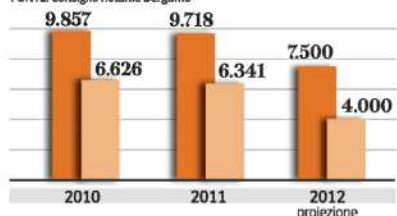
della casa, Fausti smentisce categoricamente: «È pura demagogia — afferma —. Tutti sanno quali sono i reali costi notarili sulle transazioni. Le nostre parcelle sono caratterizzate per lo più da imposte e tasse che siamo tenuti a versare all'Erario per conto dei clienti. Queste affermazioni non sono casuali ma il frutto di verifiche e controlli che abbiamo effettuato per non sottrarci a possibili revisioni della spesa a vantaggio della collettività».

**Lillo Porto**

## I numeri del mattone

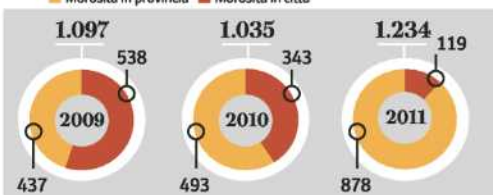
Compravendite case e mutui stipulati in provincia di Bergamo

FONTE: Consiglio notarile Bergamo



Gli sfratti e la morosità\*

Morosità in provincia Morosità in città



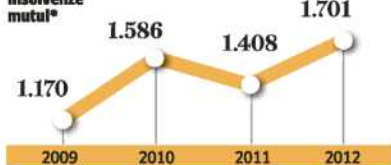
Il mercato immobiliare in provincia di Bergamo

Offerta Domanda



Indagine del Politecnico di Milano

Insolvenze mutui\*



D'ARCO

\*Dati elaborati da Cgil di Bergamo



## In calo

Dopo il picco dei primi anni dopo il 2000, la crisi ha portato a un forte ridimensionamento del mercato immobiliare a Bergamo