

## Inchieste

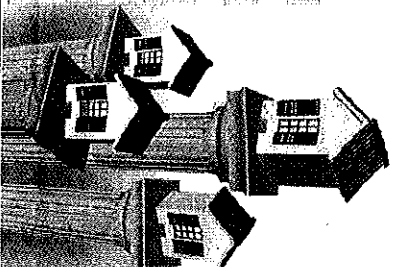


Le occasioni della crisi  
il mattone

## Il giro d'Italia

Città	ZONA DI PREGIO		CENTRO		SEMICENTRO		PERIFERIA		HINTERLAND	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
Torino	3.700	5.500	3.500	4.500	2.300	2.900	1.500	2.200	1.900	2.300
Milano	8.500	13.000	6.500	11.500	3.800	4.900	2.800	3.500	2.100	3.900
Genova	5.000	7.000	4.000	6.000	2.800	3.800	2.000	2.500	2.200	4.300
Venezia	11.000	15.000	6.300	8.500	4.600	6.000	3.300	4.500	2.400	3.500
Bologna	5.500	6.500	4.300	5.500	3.300	3.900	2.400	3.100	2.200	3.300
Firenze	7.500	12.000	4.800	6.500	3.700	4.800	2.300	3.300	2.400	3.500
Roma	9.000	14.000	8.000	10.000	4.500	5.500	2.300	3.500	2.100	4.300
Napoli	6.500	9.000	3.800	5.500	2.800	3.300	1.700	2.200	1.900	2.500
Bari	4.000	5.700	3.300	4.600	2.500	3.100	1.600	2.300	2.300	3.200
Palermo	4.000	4.900	2.800	3.400	2.300	2.700	1.300	1.900	1.200	2.100

Fonte: Uhh - aggiornamento febbraio 2010, prezzi in euro/mq



UN ANNO NEGATIVO

Trend Nelle grandi città e nell'hinterland l'offerta è abbondante: quotazioni diminuite anche del 15% rispetto al 2009

# Casa Sulla carta è diventata più leggera

In calo i prezzi degli immobili in costruzione. Comprare è un po' più facile. Ma è sempre bene tutelarsi

SERVIZI DI GINO PAGLIUCA

**C**omprare una casa in costruzione? I prezzi sono più abbordabili di un tempo, i rischi, però, non sono diminuiti. Ma con un po' di attenzione si possono, se non proprio annullare del tutto, almeno contenere.

**Effetto crisi**  
I valori delle case in costruzione sono in netto calo soprattutto nelle periferie e nell'hinterland delle grandi città: chi cerca, quindi, ha solo l'imbarazzo della scelta tra decine di operazioni avviate quando l'immobiliare tirava.

Secondo i dati di Uhh, che pubblichiamo in questa pagina, il calo delle quotazioni nel giro di un anno è stato del 7,5% nella periferia milanese e ha superato il 10% nei comuni dell'hinterland meno servito dai mezzi pubblici. A Roma si è arrivati addirittura a -12,5%. Negli altri grandi capoluoghi, lo scenario è il medesimo. A Napoli il calo medio dei prezzi è stato del 10,3% in periferia, analoghe le performance a Palermo. I prezzi, insomma, sembrano essere tornati sulla terra.

La fascia più colpita, secondo Uhh, è quella delle case offerte tra 2.500 e 3.500 euro al metro quadrato: abitazioni non abbastanza esclusive per chi abbia una forte disponibilità di liquidi, ma fuori della portata di chi deve finanziare buona parte dell'acquisto con un mutuo.

Lo scenario sul breve periodo non appare brillante per i promotori, perché l'assorbimento dello stock sarà difficile, anche se la produzione (-30% negli ultimi tre anni secondo l'Ance, l'associazione nazionale dei costruttori) è ral-

lentata. E a complicare le cose porterebbero mettersi anche i piani casa regionali, che favorendo l'ampliamento delle abitazioni esistenti potrebbero rallentare la domanda di sostituzione.

I prezzi delle case in costruzione sono in media più alti del 15% rispetto a quelli delle abitazioni usate in buono sta-

to. Un divario di per sé giustificato se si considera che le abitazioni nuove hanno prestazioni energetiche migliori, sono tagliate di solito senza spreco di spazio e offrono garanzie su strutture e impianti che mettono al riparo dalla manutenzione straordinaria per dieci anni. Inoltre devono avere obbligatoriamente almeno un posto au-

to o box per appartamento, sono prive di barriere architettoniche e consentono più facilmente di accedere al finanziamento bancario, perché il mutuo viene acceso dal costruttore e successivamente frazionato senza ulteriori istruttorie. Ci sono però anche aspetti meno positivi da considerare: il primo è che i criteri di misu-

razione delle superfici adottati dai costruttori sono alquanto elastici e se si va a misurare la superficie effettivamente godibile è facile constatare una differenza del 10-15% in meno rispetto alle superficie commerciali. Altre sorprese sgradevoli per il portafoglio e dai costi derivanti dalla richiesta di opere

## Assocond/Franco Casarano

### «Sanzioni per chi fa il furbo»

In un quarto circa delle case in costruzione le norme sulla fidelizzazione che garantisce gli acquisti sono rispettate. Ma con grandi differenze territoriali. Nelle regioni del Nord le adesioni arrivano al 50%, in altre aree la copertura viene offerta assai più raramente.

L'avvocato Franco Casarano è il presidente di Assocond-Conafi, l'associazione che raggruppa i condomini e le vittime dei fallimenti immobiliari. Organizzazione che si è battuta perché venisse varata la legge 122. I dati che cita si ricavano dalla dinamica dei versamenti al fondo di solidarietà previsto dalla legge stessa: si tratta dei 5 per mille delle somme coperte da fidelizzazione finalizzate a indennizzare le migliaia di famiglie rimaste vittime dei fallimenti immobiliari.

**A quasi cinque anni dall'entrata in vigore risultati della legge non**



Critico Franco Casarano, difende le vittime dei crack

**sembrano esaltanti: che cosa si può fare?**

«La legge è poco applicata perché è poco conosciuta e non prevede sanzioni reali a carico del costruttore inadempiente. Al primo aspetto dovrebbe intervenire la campagna di informazioni, peraltro prevista più raramente.

to in Parlamento per mettere in sicurezza i pagamenti senza costi aggiuntivi per le imprese di costruzione».

**Gli indennizzi quando arriveranno?**

«Entro l'anno Consap dovrebbe vagliare tutte le domande e poi si potrà dare il via libera agli indennizzi, che comunque copriranno ben poco visto che in cassa ci sono 34 milioni di euro mentre presumibilmente servirebbe una somma nell'ordine del miliardi».

**Quindi ci saranno molte attese deluse?**

«Sì. La ripartizione delle somme dovrebbe avvenire su base territoriale. Il guaio è che dal Nord i versamenti al Fondo arrivano, dalle altre aree non mentre le richieste di indennizzo sono distribuite uniformemente sul territorio. E chiamo che in qualsiasi modo si decida di distribuire questi soldi, si creeranno problemi».

## Notai/Paolo Piccoli

### «Serve la regola del prezzo-valore»

**M**eglio una norma con molti difetti e non sempre osservata, che il vuoto legislativo. Si dovrebbe sintetizzare così il giudizio dei notai sulla legge 122. Il presidente del Consiglio nazionale del notariato Paolo Piccoli pone l'accento sulla necessità che chi compra una casa in costruzione pretenda il rispetto dei suoi diritti.

**I notai hanno redatto una guida all'acquisto della casa in costruzione incentrata sulla legge 122. Voi però siete spesso stati critici sulle sue disposizioni. Avete cambiato idea?**

«No, le nostre critiche non hanno mai riguardato il contenuto della legge, ma la sua reale applicabilità. Quando la si adotta, la rete di protezione che la legge intende sull'acquirente è buona, soprattutto se chi compra ha anche l'accortezza di trascrivere il compromesso ottenendo così la sicurezza dell'esecuzione del contratto».



Proposte Paolo Piccoli, alla guida del Notariato

**Si ma anche la trascrizione non è certo un successo. E' una questione di costi?**

«Se la domanda si riferisce ai costi notarili no, perché ci siamo impegnati a far rientrare queste spese in quelle relative al rogito, se stipulato con il medesimo professionista».

**In che senso?**

«Gli acquisti del costruttore sono soggetti a Iva e sono tassati sul valore reale della transazione. Spesso in-

non espressamente previste: prima di versare un acconto è meglio farsi aiutare da un esperto per capire bene che cosa dice il capitolato. Tecniche e materiali vanno descritti in maniera precisa per consentire a un perito di giudicare la conformità del lavoro finito a quello promesso nel caso (frequente) di contestazioni. Sono inoltre da considerare i costi fiscali legati all'acquisto più alti rispetto all'usato perché l'Iva si applica sul prezzo fatturato e non sul valore catastale.

**I rischi**

Ma soprattutto bisogna valutare bene la presenza di un rischio: il fallimento del costruttore. E in questa ipotesi, che con la crisi non si può più solo considerare vagamente teorica, se non si è preteso il rispetto della legge 122/2005 (vedi box) si perde tutto.

Il rischio è forte (e la legge in questo caso non difende l'acquirente) se si prenota l'appartamento prima che vi siano le autorizzazioni prescritte. Il promotore può avviare lo stesso la commercializzazione, ma sarebbe meglio aspettare il nulla osta comunale e dove la legislazione regionale permette al promotore di optare tra permesso di costruire (così si chiama oggi la «concessione edilizia») e Dia è consigliabile preferire un cantiere per il quale si sia ottenuto il permesso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le regole d'oro

Ecco le forme di tutela previste dalla legge 122/2005.

- Il costruttore deve consegnare all'acquirente una fidelizzazione a garanzia di tutte le somme incassate fino al trasferimento della proprietà;
- il costruttore deve consegnare polizza assicurativa decennale a garanzia del risarcimento di eventuali danni materiali e diretti dell'immobile;
- il contratto preliminare deve prevedere una serie di tutele fissate dal legislatore;
- se la banca non provvede al

- divieto per il notaio di stipulare atti di compravendita se prima, o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto al frazionamento del mutuo;
- diritto di prelazione a favore dell'acquirente nel caso di vendita all'asta dell'immobile;
- esclusione dalla revocatoria fallimentare per immobili che l'acquirente (o suoi parenti e affini entro il terzo grado) si sia impegnato ad abitare entro 12 mesi dalla data di acquisto o di ultimazione;
- possibilità per l'acquirente di far valere la garanzia fidejussoria

Vademecum I notai e i consumatori hanno messo a punto una guida pratica all'acquisto sicuro

## I controlli da fare per evitare sorprese

I pagamenti devono essere protetti da fidelizzazione. E il capitolato...

**S**e si ama l'azzardo si può giocare a poker su Internet, ma l'acquisto di una casa sulla carta non va confuso con una partita a carte.

Per questo è indispensabile pretendere che il costruttore rispetti le norme del decreto legislativo 122/2005 che prevede una serie di obblighi (vedi

versate prima del rogito. Il costo, tra l'1 e l'1,5% del valore dell'immobile, è inglobato nel prezzo della casa. La fidelizzazione scatta se l'immobile finisce all'asta per i debiti del promotore e quando la società costruttrice fallisce o va in amministrazione straordinaria\* con cordato preventivo, liquidazione cartea amministrativa

ranite da fidelizzazione sono compiute negli affidamenti concessi dalle banche e quindi riducono le possibilità per il costruttore di ottenere credito; la seconda è che l'insolvibilità delle norme non è sanzionata. A questo stato di cose cerca di rimediare un disegno di legge presentato alla Camera...

conti non siano più garantiti da una fidelizzazione, ma che vengano depositati presso un notaio. Alle precauzioni per l'acquisto di una casa in costruzione è dedicata una guida del Consiglio nazionale del notariato in collaborazione con le principali associazioni dei consumatori. Il testo è scaricabile sul sito [www.notaraito.it](http://www.notaraito.it) o su quello delle associazioni. I notai milanesi, infine, hanno in programma una serie di incontri gratuiti sulle

© RIPRODUZIONE RISERVATA