



I PASSI PER COMPRARE
Dall'agenzia fino al rogito

alle pagine **II** e **III**



IL BUDGET
Il mutuo e il peso del Fisco

alle pagine **IV** e **V**



LE RISTRUTTURAZIONI
Il 36%, il leasing e le permut

alle pagine **VI** e **VII**

Tutti i conti in tasca per il mattone

Le leggi e le procedure dell'investimento più amato dagli italiani

Forse la casa dei sogni continua a essere una villa immersa nel verde, oppure un appartamento di lusso a un passo dalle campane del Duomo, ma la casa dei progetti reali assume sempre più due caratteristiche: estensione modesta, sotto la soglia dei 100 metri quadrati, e collocazione periferica.

La domanda fatidica. I prezzi, come ha rilevato Nomisma nell'Osservatorio sul mercato immobiliare, negli ultimi otto anni si sono impennati del 65%, e le possibilità di spesa delle circa 900mila famiglie che in Italia ogni anno cambiano casa sono spesso rimaste indietro. «Il mercato — rilevano dall'Istituto di ricerca bolognese — mostra qualche segno di affanno, si

allungano i tempi di compravendita e di locazione e aumenta lo sconto sui prezzi richiesti dai venditori». Se i valori immobiliari crescono, quella che predilige i bilocali in periferia o nell'hinterland diventa spesso una scelta obbligata, e le fotografie periodiche compiute da Scenari Immobiliari sulle case cercate dagli italiani lasciano pochi dubbi al riguardo. Soprattutto al Nord aumentano le richieste di appartamenti distanti dai nuclei storici delle città (+4,9% negli ultimi due anni) e inferiori ai 100 metri quadrati (+6,6%), mentre in periferia e hinterland sono sempre meno ricercati al Sud.

Fuori città. Chi cambia indirizzo, spesso si allontana dalla città in favore

dei piccoli centri (la propensione a questo tipo di spostamento è aumentata del 30% negli ultimi due anni) e preferisce optare per le case nuove, più economiche, oppure per quelle usate ma ancora da ristrutturare. Gli appartamenti usati già ristrutturati, infatti, rappresentano il "top di gamma", e rispetto al 2003 hanno perso un 10% abbondante di potenziali acquirenti. Monolocali e bilocali, allora, diventano i protagonisti del mercato. «Questi ultimi — sottolinea Guido Lodigiani, dell'ufficio studi di Tecnocasa — sono i più acquistati, e rappresentano il 34,6% della domanda. Rispetto al 2000

una crescita ancor più consistente è stata vissuta dai monolocali».

L'investimento. Anche chi acquista casa in alternativa ad azioni e fondi comuni, però, si rivolge sempre più spesso al piccolo taglio. Gli investitori del mattone negli ultimi anni sono stati moltiplicati dalla sfiducia nella Borsa e da tassi di interesse ancorati ai minimi, e oggi rappresentano il 15% della domanda complessiva (il loro livello storico è sempre stato attorno al 5%). Questo plotone in crescita, però, deve fare i conti con un'offerta tutt'altro che consistente: «Tutti spiegano gli ottimi motivi per cui

bisogna comprare casa — riflette Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari — ma nessuno vende, per cui sul mercato arriva solo prodotto marginale, spesso di qualità non eccelsa». Nelle vie dei centri storici i cartelli «Vendesì» sono merce sempre più rara «e in molte aree, come ad esempio la zona Monti-Sant'Ambrogio di Milano, dove vivono 50mila persone, le case in vendita in questo momento sono pochissime». Ha maggiori possibilità di successo, allora, chi sceglie di destinare il capitale all'acquisto di qualche bilocale in periferia dove, se la zona non è degradata è i mezzi pubblici sono presenti in modo capillare, l'affitto non è un problema e la rivalutazione pressoché certa.

Un acquisto su 10 da immigrati.

Ma la novità più consistente nell'immobiliare italiano ha la pelle scura e viene da lontano. È la domanda degli immigrati che, con l'aumento del grado di integrazione, hanno cominciato ad affacciarsi sul mercato delle compravendite. Un acquisto ogni dieci oggi è firmato da un immigrato e, sottolinea Breglia, «negli hinterland meno pregiati delle grandi città, come Ladispoli o Pomezia intorno a Roma, la loro quota sfiora ormai il 20%». Si tratta, per ora, di una domanda che cerca la convenienza e quindi non contribuisce a spingere i prezzi, ma nei prossimi anni la sua presenza è destinata ad aumentare e, di conseguenza, a diversificarsi.

GIANNI TROVATI

Le novità contro trappole da fallimentari

I punti salienti del decreto legislativo sulla tutela nel fallimento dei costruttori

Tra pochi mesi sarà finalmente operativa la tutela per chi acquista una casa in costruzione, nel caso di fallimento dell'impresa che la realizza, mettendo l'Italia sullo stesso piano di altre nazioni civili. Un decreto legislativo verrà varato a giugno (salvo ostacoli) e renderà efficace la legge delega esistente, la n. 210 del 2004.

Fideiussione. Piatto forte della nuova norma è l'obbligo, per l'impresa o la coop costruttrice, di sottoscrivere una fideiussione (in realtà sono la banca o l'assicurazione a sottoscrivere la fideiussione, che l'impresa poi "consegna" all'acquirente) a garanzia delle somme previste per l'acquisto di immobili sulla carta, non solo abitazioni ma anche unità commerciali. La bozza di decreto applicativo

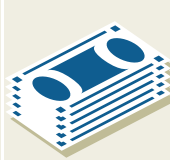
Contratti. Compromesso d'acquisto e ogni altro atto debbono contenere dati precisi: oltre all'identificazione dell'immobile e delle parti, gli estremi di convenzioni comunali, vincoli urbanistici, artistici e ambientali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Costi. Trasparenti debbono essere anche il prezzo, le modalità di versamento e la suddivisione rateale del pagamento. Chiariti anche i tempi in cui si prevede l'edificazione, eventualmente ripartiti per le varie fasi di lavorazione. Infine va allegato il capitolato dei materiali e descritte le caratteristiche tecniche della costruzione.

Vittime. La legge delega e, con maggiore precisione, il decreto legislativo, prevedono infine l'istituzione di un Fondo di solidarietà per le vittime dei fallimenti gestito dalla Consap, che si finanzia con una quota dell'importo della fideiussione, a carico dei costruttori. A esso avranno accesso gli acquirenti che hanno subito situazioni di crisi non concluse dal 1994 in poi, né aperte in data successiva a quella di emanazione del decreto legislativo.

Modifiche ventilate. Due sono le principali proposte di modifica che aleggiavano sulla bozza di decreto licenziata dal Consiglio dei ministri. La prima è la richiesta dei costruttori di garantire con fideiussione solo le somme effettivamente riscosse e non anche quelle ancora da riscuotere. La seconda è la richiesta delle associazioni stesse di non negare la partecipazione al fondo di solidarietà degli acquirenti di immobili abusivi e di quelli che hanno già sottoscritto un rogito. I primi perché spesso inconsapevoli delle irregolarità edilizie commesse. I secondi perché possono essere stati costretti ad accollarsi il pagamento di ipoteche non frazionate tra tutti gli acquirenti.

SILVIO REZZONICO
ALBERTO STRINGHI



compagnia assicurativa che presta la garanzia. Nei contratti fideiussori è esclusa la possibilità che l'ente garante pretenda che le vittime dei fallimenti tentino prima di farsi rimborsare dal costruttore, che quasi sempre è insolvente. Un'ulteriore polizza è prevista per coprire per dieci anni il compratore contro gravi difetti della costruzione, rovina o pericolo di danno dell'immobile.

Ipoteca. Vengono inoltre prese misure perché l'ipoteca accesa dal costruttore sull'intero edificio sia frazionata sui singoli appartamenti non appena possibile il loro accatastamento, per evitare che le banche possano pretendere tutta la somma di cui sono creditrici anche da un singolo acquirente.

Aste. Chi si candida all'acquisto di una prima casa conserva comunque la prelazione nelle aste giudiziarie, all'ultimo prezzo raggiunto, ed è tutelato dalla possibilità di revoca del rogito prevista dall'articolo 67 della legge fallimentare.

Una scelta senza segreti

Le preferenze degli italiani rispetto all'acquisto dell'abitazione (in %)

Fonte: Scenari Immobiliari

DOVE		DI QUALI DIMENSIONI		PERCHÉ		
La zona preferita per vivere		Sup. dell'abitazione ricercata		Le motivazioni d'acquisto		
Zona	2004	Metri quadrati	2004		2003	2005
Centro	18,1	< 80	17,2	Miglioramento abitativo	43	37
Semicentro	26,2	80-100	35,7	Matrimonio	18	19
Periferia	23,3	101-120	33,8	Mobilità (lavoro/studio)	27	24
Hinterland	32,4	>120	13,3	Investimento	10	15
				Altro	2	5

COME				DI CHE «ETÀ»		
Composizione della cifra d'acquisto				Le tipologie richieste		
	2003	2005			2003	2005
Risorse proprie	27,2	24,3	Nuova/recente	Usata, da ristrutturare	31,2	35,7
Mutuo	44,5	51,2			32,3	38,2
Rivendita altro bene immob.	28,3	24,5			36,5	26,1



(Corbis)

LA CORSA DEI PREZZI

Il prezioso bilocale val bene un debito

L'ultima grande corsa dei prezzi delle case è iniziata nel 1997. Chi in questi anni ha investito nel mattone può dirsi soddisfatto, ma l'Italia è lontana dalla vetta nella classifica dei rincari.

Assumiamo come esempio un bilocale acquistato otto anni fa per un valore equivalente a 100mila euro: nel nostro Paese, oggi, questo immobile sarebbe arrivato a valere 165mila euro, e in Francia avrebbe raggiunto quota 190mila. Ma i balzi maggiori si sono avuti altrove: in Gran Bretagna oggi il nostro appartamento costerebbe 247mila euro, e in Sud Africa sfiorerebbe i 300mila. Solo in Germania l'investitore

sarebbe rimasto a bocca asciutta, vedendo i valori rimaner ancorati ai livelli dello scorso decennio.

Un +65% in otto anni, comunque, rappresenta un aumento di tutto rispetto. Per comprarsi il loro bilocale nell'hinterland, la maggior parte delle nuove famiglie italiane è dovuta entrare in banca, spesso portando con sé le garanzie dei genitori, per far sì che il finanziere una buona fetta del capitale. È venuta da qui la grossa spinta vissuta dal mercato italiano del credito, che negli ultimi anni ha visto moltiplicare la massa del capitale erogato e diversificarsi il ventaglio delle

offerte possibili.

Secondo il Bollettino economico pubblicato a marzo dalla Banca d'Italia, nel 2004 i prestiti sono aumentati del 6,7% e hanno corso di più di quanto è avvenuto in area euro; solo la

fermo sui livelli degli anni passati. Le differenze più consistenti fra l'Italia e gli altri mercati, però, sono concentrate su due aspetti strutturali.

Anche se in crescita, la propensione delle famiglie a indebitarsi per comprare casa rimane molto più bassa rispetto a quanto avviene in giro per il mondo. Da noi, infatti, il capitale finanziato con i mutui è sotto al 15% del Pil, mentre in Francia e in Spagna questa quota raddoppia, in Germania si arriva a superare il 50% e in Inghilterra supera addirittura

il 100 per cento. In parte, questo fenomeno è legato all'altro importante carattere distintivo della situazione del nostro Paese: otto italiani su dieci sono proprietari della casa in cui abitano, una percentuale che si registra solo nei Paesi dell'Europa dell'Est e che non ha eguali nei mercati delle grandi nazioni più sviluppate.

In tutta Europa i proprietari aumentano ma, secondo il report 2005 di Rics (Royal Institution of Chartered Surveyors) occupa oggi non più del 65% delle case, e questa quota scende sotto il 60% in Francia e arriva al 43% in Germania.

A spingere sempre nuove famiglie nell'esercito dei proprietari di case sono stati in questi anni i tassi di interesse ai minimi, che hanno regalato ai mutui un nuovo appeal nella gara di convenienza con gli affitti. Nel Vecchio continente, questa tendenza si è fatta sentire in maniera intensa, anche perché l'abbondante liquidità in circolazione ha visto proprio nel mattone la sua meta preferita. Il fenomeno è arrivato a preoccupare anche la Banca centrale, che ha avvertito come, in caso di stretta monetaria, molte famiglie rischiano di dover rivendere in maniera pericolosa i propri conti.

G.T.R.

IL CANONE D'AFFITTO?
ASSICURATO, CON GABETTI.
CANONE SICURO®

L'esclusiva assicurazione completamente gratuita che vi protegge economicamente e legalmente dai rischi di inadempienza degli inquilini.

Gabetti
www.gabetti.it