

# Effetto mutui, record di pignoramenti e sfratti

Esecuzioni forzate in aumento. «Emergenza anche sulla prima abitazione». Ma gli agenti immobiliari: prezzi in calo

**I sindacati: si fa sentire anche a Milano la crisi Usa, troppe famiglie costrette a vendere E scatta l'allarme affitti**

Il sogno dei milanesi — la casa di proprietà — si infrange sugli scogli del caromutui. Chi ha comprato sempre più spesso si rende conto di avere peccato d'ottimismo. E appende al portone il cartello «vendesi».

Il dato più preoccupante è fornito dal tribunale di Milano e riguarda le esecuzioni immobiliari. Rispetto al 2007 gli alloggi messi all'asta perché il proprietario non fa fronte agli impegni (il mutuo o altro) sono aumentati del 18%. Per la precisione, 1.675 esecuzioni immobiliari dal primo gennaio al 31 agosto 2007, 1.974 nello stesso periodo di quest'anno.

Molte famiglie non aspettano la resa dei conti con la ban-

ca. Vendono prima. «Sette-otto mesi fa è cresciuto in modo consistente il numero dei milanesi che si sono rivolti a noi per cedere la seconda casa comprata pochi anni fa. La motivazione? Sempre la stessa: il mutuo troppo pesante», racconta Guido Lodigiani, responsabile ufficio studi Gabetti. Ma non è finita. «Da qualche mese il fenomeno ha cominciato a coinvolgere anche le prime case — continua Lodigiani —. Sempre più spesso i milanesi vendono per tornare all'affitto».

Secondo l'Istat il 14,5 per cento degli italiani proprietari

di casa deve onorare un prestito sull'immobile. Non esistono rilevazioni ufficiali ma il dato a Milano e Roma è sicuramente molto più elevato. «Perché lo stesso appartamento intorno al Duomo costa molto più che a Salerno. E poi perché nelle

grandi metropoli c'è il più alto ricambio di residenti», spiega Armando Borghi, direttore del master sul mercato immobiliare dell'università Bocconi.

«Chi ha comprato due-tre anni fa e oggi vuole vendere difficilmente riuscirà a recuperare tutto l'investimento — avverte Borghi —. I prezzi hanno cominciato a scendere e il ridimensionamento continuerà per tutto il 2009». E il fenomeno delle esecuzioni immobiliari? «Prevedibile — osserva Borghi —. Negli anni scorsi le banche hanno concesso prestiti con maggiore facilità. Spesso hanno anche aumentato la percentuale di finanziato rispetto al valore dell'immobile. Adesso il vento è cambiato e cercano di rientrare».

La difficoltà delle famiglie a far tornare i conti per colpa della casa è confermata anche da un'indagine Tecnoborsa (società Unioncamere). Un terzo di chi ha venduto un immobile

nel 2006-2007 lo ha fatto per bisogno di soldi e non per reinvestire. Tra chi intende vendere tra 2008 e 2009 la percentuale è sale al 43%.

«C'è di positivo che, visto il livello attuale dei tassi d'interesse, l'affitto sta diventando più conveniente del mutuo», fa notare Borghi della Bocconi. Ciò non toglie che le pigioni restino elevate. Al punto che continuano a crescere gli sfratti per morosità. «Se un inquilino su dieci nelle case popolari non paga l'affitto al punto da mettere in difficoltà i conti del Comune è arrivato il momento di interrogarsi», riflette Stefano Chiappelli del Sunia. Mentre il Siset va oltre: «Il 78 per cento degli sfratti convalidati a Milano nel 2007 è dovuto alla morosità — fa il punto Leo Spinelli —. Bisogna avere il coraggio di tornare a un regime di affitti contrattato».

**Rita Querzé**  
rquerze@corriere.it

## La scheda

### Gli sfratti

Il 78 per cento degli sfratti convalidati a Milano nel 2007 «è dovuto alla morosità», sostiene Leo Spinelli del sindacato inquilini: «Bisogna avere il coraggio di tornare a un regime di affitti contrattato»

# 14,5

**I proprietari** di casa che stanno pagando il debito contratto per l'acquisto di un immobile (ultimi dati Istat)

# 1.974

**Le esecuzioni** immobiliari decise dal tribunale di Milano dal primo gennaio al 31 agosto 2008 (erano state 1.675 nel 2007)

### I conti del Comune

Un inquilino su dieci nelle case popolari non paga l'affitto «al punto da mettere in difficoltà i conti del Comune», è l'analisi di Stefano Chiappelli, segretario del sindacato Sunia

### La tendenza

Secondo l'ultima indagine Tecnoborsa e Unioncamere, un terzo dei proprietari che hanno venduto un immobile nel 2006-2007 lo ha fatto per bisogno di soldi e non per reinvestire. Tra chi intende vendere tra 2008 e 2009 il dato sale al 43 per cento



# 18%

**L'aumento** registrato a Milano dalle esecuzioni forzate in un anno secondo il Tribunale

# Caro-casa L'allarme

**I rincari**  
Il mercato  
degli alloggi

**Il ritorno all'affitto** Guido Lodigiani, responsabile dell'ufficio studi Gabetti: «Da qualche mese il fenomeno coinvolge anche le prime case. Sempre più spesso i milanesi vendono per tornare all'affitto»

**Gli investimenti** Armando Borghi, direttore del master sul mercato immobiliare dell'università Bocconi: «Chi ha comprato due-tre anni fa e oggi vuole vendere difficilmente riuscirà a recuperare tutto l'investimento»

## La testimonianza

### «Rata cresciuta del 30%, pagherò per tutta la vita»

Angela Biscotti ha 44 anni, due figli da mantenere e un lavoro (a termine) come operaia per una cooperativa. Nella sua vita c'è una sola certezza: «Dovrò continuare a pagare il mutuo fino all'ultimo dei miei giorni». Separata, la signora Angela abita a Brugherio, a est di Milano, con i suoi due ragazzi di 13 e 16 anni. «Ho poco da offrire loro, se non sacrifici e la necessità di crescere in fretta. Per questo tre anni fa mi sono convinta a comprare casa. "Invece di pagare 550 euro d'affitto mi accolgo una rata da 600 euro di mutuo", mi sono detta». Così la signora Angela ha acquistato 30 metri

quadrati a 105 mila euro. Il mutuo, però, lo ha chiesto e ottenuto di 125 mila. «Per pagare l'agenzia immobiliare, il notaio, le tasse. Insomma, tutte le spese». L'operazione sembrava sostenibile. Ma subito i tassi hanno cominciato a salire. Adesso la rata del mutuo ha superato quota 800 euro. «Il mio stipendio supera di poco i mille euro al mese — racconta l'operaia — con 300 euro in tre non si vive». Qualche mese fa la signora Angela si è rivolta all'Adiconsum, un'associazione che tutela i consumatori e adesso sto cercando di rinegoziare il mutuo con la banca. La strada della «portabilità»,

cioè il trasferimento del mutuo su un'altra banca, le è preclusa: «Nessuno oggi è disposto a finanziare un valore superiore a quello dell'immobile». Morale: con la rinegoziazione la rata scenderebbe a 650 euro, ma la differenza rispetto alla rata dovuta andrebbe ad alimentare una sorta di secondo prestito. «Visto che il mio mutuo è trentennale, rischio di pagare fino a ottant'anni. L'unica mia serenità è l'assicurazione sulla vita. Almeno so che se muoio prima di restituire il prestito i miei figli avranno la casa libera da ipoteche».

**Ri. Que.**

## Il broker

### Anedda: attenti ai debiti infiniti se rinegoziate

«Fare confronti e valutare con attenzione le alternative». È questo il consiglio di Roberto Anedda, vicepresidente del broker web MutuiOnline, a chi non riesce a pagare le rate del mutuo. **In questi giorni chi ha stipulato un prestito sulla casa sta ricevendo dalla banca una proposta di rinegoziazione.** «Attenzione. Quando il mutuo ha una durata lunga ed è solo agli inizi il rischio è di trovarsi a pagare all'infinito. In alcuni casi è come pagare due mutui, uno dietro l'altro».

**Perché?**  
«La proposta della banca è un tasso fisso tarato sul 2006. La differenza tra la rata "ribassata" e quella dovuta alimenta un conto che di fatto è un ulteriore prestito. Una volta esaurito il mutuo si comincia a restituire quanto si è accumulato sul conto.

Pagando un tasso che a oggi supera il 5%». **Allora la rinegoziazione non conviene a nessuno?**  
«Conviene a chi ha già accumulato qualche rata non pagata. Perché in questo caso è impossibile trovare una banca che faccia una proposta alternativa. Insomma non si può trasferire il mutuo.

«Esattamente. In tutti i casi in cui questa strada è percorribile va valutata con attenzione. Certo, bisogna prendersi alcuni mesi di tempo per mettere a confronto le diverse proposte».

**Vantaggi?**  
«Prima di tutto quello di sapere quanto durerà il prestito». **E la rata? Il passaggio dal tasso variabile al fisso può costringere a pagare di più in termini assoluti ogni mese?**  
«Spesso no. Al contrario, i

migliori tassi fissi del momento stanno sotto il 6%. I variabili stipulati negli ultimi cinque anni in alcuni casi oggi superano il 7%. Morale, anche con il passaggio dal variabile al fisso si può risparmiare oltre un punto sul tasso di interesse».

**Ri. Que.**

