

l'allarme

Metter su casa è ancora un azzardo. Sono sempre più numerosi i casi di aziende che falliscono, trascinando nel baratro anche centinaia di famiglie acquirenti. Nel 2005, una legge è intervenuta a loro tutela, ma, come denuncia l'associazione Assocond-Conafi, è inapplicata in gran parte d'Italia. Tutti i numeri di un fenomeno in preoccupante espansione



Un mutuo per pagare... l'ipoteca

DA MILANO

Quando l'ipoteca vale più della casa. A tutto avrebbe pensato Nicola Montano, ispettore di polizia di Bari, tranne che, per liberare il proprio appartamento dall'ipoteca iscritta a sua insaputa dal costruttore, avrebbe dovuto spendere quasi il doppio del suo valore reale. «Ho cominciato a comprarlo quando avevo 40 anni, oggi ne ho 58 e finirò di pagarlo a 70», dice sconsolato. Questa storia inizia quasi vent'anni fa, nel 1989, quando Montano, moglie e due figli, famiglia monoreddito, firma il compromesso con la Italforgia sud di Bari, per l'acquisto di un appartamento di 110 metri quadrati, in un condominio per 15 famiglie realizzato alla periferia del capoluogo pugliese. «Prima di firmare - ricorda oggi Montano - mi ero informato circa la soli-

Nicola Montano, ispettore di polizia di Bari, aveva già versato 90 dei 120 milioni di lire pattuiti con l'impresa. Che, a sua insaputa, gli ha ipotecato la casa

dità finanziaria dell'impresa e l'esistenza di ipoteche sull'appartamento; era tutto in regola e persino la banca e il notaio mi tranquillizzarono su questo punto. Così, nel '91, dopo aver versato 90 dei 120 milioni di lire concordati con l'impresa, entrai nella mia nuova casa. E cominciarono i guai». Nell'aprile dello stesso anno, convocato per firmare il rogito, Montano scopre che, a insaputa sua e delle altre famiglie del condominio, il costruttore aveva iscritto sugli apparta-

menti un'ipoteca indivisa di 3 miliardi di lire a garanzia di un mutuo di 1 miliardo e mezzo acceso presso il Credito fondiario e industriale di Roma. «A questo punto - prosegue l'ispettore - per non perdere la casa e i 90 milioni già versati, non mi restava che accollarmi l'ipoteca. Cominciai così a versare 500mila lire al mese, che l'impresa, anziché girare alla banca, si intascava. Purtroppo, lo scoprii soltanto dopo aver versato oltre 10 milioni, quando l'impresa stava per fallire. Per evitare che la mia casa finisse all'asta, nel 2005 ho dovuto accendere un mutuo di 105mila euro per liberarla dall'ipoteca. Ancora per 15 anni sarò costretto a versare 680 euro al mese e finirò di pagare alla soglia dei 70. Questo è il risultato di una vita di lavoro e sacrifici». Una vita per pagare la casa.

(P.Fer.)

MATTONI TRADITORE

Assocond-Conafi denuncia: «La legge a tutela dei promissari acquirenti è applicata

soltanto per il 15%. Servono sanzioni più pesanti per chi non consegna la fidejussione»

Fallimenti e case, per le famiglie danno da 4 miliardi

Oltre 60mila in 20 anni i nuclei coinvolti

DA MILANO PAOLO FERRARIO

Il sogno di una casa di proprietà sta diventando un incubo per tante famiglie italiane. Sono sempre più numerosi, infatti, i casi di fallimenti immobiliari che, ad ogni latitudine, coinvolgono singoli nuclei ma anche interi condomini. E così di colpo decine di famiglie si ritrovano senza l'abitazione magari già profumatamente pagata. Soltanto a titolo di esempio, basti ricordare il fallimento storico dell'immobiliare Pozzi di Rho, nel Milanese, che, all'inizio degli anni '90, coinvolse circa 800 famiglie, o il crac dell'impresa edile Alberto Carsana di Lecco, che, una decina di anni fa, segnò drammaticamente la vita di oltre 90 famiglie, alcune delle quali, soltanto da poco, sono riuscite a «rientrare» in possesso della loro casa. Ripagandola quasi per intero, pur di non vederla finire all'asta. Stando alle stime di Assocond-Conafi (Associazione italiana condomini - Coordinamento nazionale vittime fallimenti immobiliari) realizzate elaborando dati ufficiali Istat e Ance (Associazione costruttori edili), nel settore delle costruzioni ogni anno si verificano circa 380 fallimenti, il 42% dei quali al Sud Italia e nelle isole, il 33% al Nord e il 24% nelle regioni centrali della Penisola. La stima annua delle famiglie coinvolte, che rischiano quindi di perdere casa e risparmi, arriva a oltre tremila e a più di 60mila negli ultimi vent'anni, con un danno economico complessivo di quasi 4 miliardi e mezzo di euro. Anche a fronte della vasta eco suscitata da questo fenomeno presso l'opinione pubblica, a tutela degli acquirenti nel giugno del 2005 è stato emanato il decreto legislativo 122 che, tra le altre disposizioni, prevede la costituzione di un Fondo di solidarietà, alimentato dai contributi obbligatori a carico dei costruttori. Ciascuna impresa, infatti, è tenuta per legge a consegnare agli acquirenti una fidejussione, firmata da una banca o da un istituto di assicurazione, sull'importo della quale è calcolato il contributo da versare al Fondo, pari al 5 per mille del valore complessivo.

«A due anni e mezzo dall'entrata in vigore del decreto - denuncia Assocond-Conafi - al fondo di solidarietà sono pervenuti 13 milioni di euro, pari all'1,5% del fabbisogno per gli indennizzi. A marzo 2008, ultimo dato disponibile, al fondo sono stati conferiti appena 839.008 euro: siamo praticamente in recessione». A settembre 2007, le domande di risarcimento presentate superavano le 11mila, per un ammontare complessivo di 867 milioni di euro. «Appare evidente - prosegue Assocond-Conafi - un'estesa disapplicazione della legge e ciò suggerisce l'attuazione di strategie che consentano, entro un tempo ragionevole (fine 2009), il raggiungimento della piena applicazione del decreto». Secondo il «sindacato» delle famiglie italiane coinvolte in fallimenti immobiliari, le potenzialità del fondo sono importanti e quantificate in almeno 75 milioni di euro l'anno a fronte di un mercato che, in media, immette annualmente circa 100 miliardi di euro tra abitazioni nuove o ristrutturate. Inoltre, nel decennio 2010-2020, Assocond-Conafi stima un contributo totale al fondo di circa 930 milioni di euro. Per raggiungere l'obiettivo, partendo da un'applicazione attuale del decreto 122 pari ad appena il 15% sul territorio italiano, l'associazione vuole coinvolgere anche la Consap, la Concessionaria servizi assicurativi pubblici (ex-Ina), gestore del fondo di solidarietà. «Bisogna creare le condizioni per scoraggiare la disapplicazione del decreto - sottolineano da Assocond-Conafi - mettendo in campo alcune strategie. La prima riguarda l'informazione, attraverso un'efficace campagna mediatica che ponga in primo piano il dramma dei fallimenti immobiliari. In secondo luogo si dovranno coinvolgere in azioni legali simboliche elusori di rilievo e, infine, si dovrà ottenere una riforma del decreto, che vada nel senso di rafforzare le sanzioni per chi lo disattende. Crediamo, infatti, che soltanto così si potrà arrivare a una tutela reale dei cittadini e delle famiglie che intraprendono l'avventura di acquistare una casa».

Massarosa, lo stesso appartamento venduto a persone diverse: «È una truffa in piena regola e non sappiamo come uscirne»

DA MILANO

Un piccolo paese dove tutti si conoscono, un imprenditore da decenni sul mercato, un gruppo di famiglie che, sulla fiducia, paga la casa con una stretta di mano come unica garanzia. In questo contesto è esplosa, poche settimane fa, il dramma delle settanta famiglie di Massarosa, paesone di 15mila abitanti, in provincia di Lucca, a pochi chilometri dalle spiagge della Versilia, che hanno scoperto di aver accordato fiducia a un impresario che, alla prova dei fatti, non la meritava. «Tutte le famiglie - spiega Giuseppe Ardito, presidente del Co-

mitato San Michele, costituito per tutelare gli acquirenti - hanno versato la caparra e quasi tutte anche il saldo. Adesso rischiamo di perdere sia i soldi che la casa».

All'inizio di aprile il Tribunale di Lucca ha dichiarato il fallimento dell'impresa costruttrice (la Gabrielli Luciano di Massarosa), sulla quale pendono anche diverse denunce per truffa. «In molti casi - conferma Ardito - abbiamo scoperto che l'impresa aveva venduto la stessa casa a più persone di-

Il caso è scoppiato poche settimane fa nel piccolo centro della Versilia e coinvolge settanta famiglie

quistato io erano in vendita quattro villette ma le famiglie che hanno firmato il preliminare di vendita sono sette; l'appartamento di mio suocero, invece, è stato venduto ad altre

tre persone, alcune delle quali hanno già pagato per intero la propria quota. Una truffa in piena regola». A una minima parte delle famiglie, circa venti su settanta, l'impresa aveva consegnato la fidejussione che avrebbe dovuto tutelarle così come è nelle intenzioni della legge 122 del 2005. E così sarebbe sta-

Casarano: «Il peggio deve arrivare»

DA MILANO

«**O**ggi il problema è gravissimo, ma domani sarà anche peggio: entro un paio d'anni la situazione sarà drammatica per tante famiglie». Non ha motivi per essere ottimista, il presidente di Assocond-Conafi, Franco Casarano, avvocato e tra i maggiori esperti in Italia di fallimenti immobiliari. «Le proiezioni di mercato non lasciano spazio a interpretazioni - insiste - la crisi peggiore deve ancora arrivare». Avvocato, su quali basi poggia questa previsione? Tutti i maggiori osservatori e analisti,

anche internazionali, rilevano un forte rallentamento del mercato immobiliare italiano, soprattutto residenziale. Secondo Nomisma, nel 2007 c'è stato un calo del 5% e le intenzioni di acquisto di un'abitazione sono al livello più basso dell'ultimo ciclo immobiliare (2,2%). Addirittura, Standard & Poor's, società americana che realizza ricerche finanziarie, ha stimato che entro il 2010 il mercato immobiliare italiano subirà una contrazione del 21%.

Quali saranno le conseguenze di questa crisi? Gli effetti maggiori e più gravi si vedranno sulle piccole e piccolissime imprese edili, che, molto spesso, per non dire sempre, lavorano a credito con i

Come gli acquirenti possono tutelarsi? Pretendendo dalle imprese l'applicazione fedele e integrale della legge, che prevede la consegna della fidejussione a garanzia del compratore. Purtroppo, abbiamo verificato che questo avviene soltanto nel 15% dei casi, con punte massime, al Nord, del 25% e situazioni catastrofiche al Sud ma anche al Centro, per esempio nel Lazio.

Come spiega questa vasta disapplicazione della legge?

Le responsabilità sono molteplici. In primo luogo c'è quella degli imprenditori, che vogliono sottrarsi ad adempimenti che li obbligano a trattare con banche e assicurazioni e, per certi versi, a mettere in piazza i propri bilanci. Poi, a mio avviso, c'è una non conoscenza di queste nuove opportunità di tutela. Nonostante fosse espressamente prevista, non è mai partita la campagna

di comunicazione sul fondo di garanzia per gli acquirenti e sull'obbligo delle aziende di garantire il cliente tramite la fidejussione. Infine, c'è anche la connivenza miopia di tanti compratori che, a fronte di un minimo risparmio, decidono di rinunciare a tutelarsi. **Può spiegare meglio quest'ultimo aspetto?** Tante imprese sono disposte a concedere sconti sul prezzo della casa, se l'acquirente rinuncia alla fidejussione. Molti ci cascano non sapendo che, per risparmiare quattro soldi, rischiano di perdere i risparmi di una vita.

Paolo Ferrario



I NUMERI

3.000 le famiglie attualmente coinvolte nei fallimenti immobiliari

61.000 quelle coinvolte negli ultimi 20 anni

4,2 miliardi la stima dei danni negli ultimi 15 anni

11mila le domande presentate al Fondo di solidarietà

800 milioni gli indennizzi richiesti

(P.Fer.)