



## Paradosso italiano

# Condono immobiliare ammesso per le banche Ma per le famiglie no

Gli alloggi acquistati all'asta dagli istituti finanziari possono essere sanati e venduti Nel 2024 si temono 170mila pignoramenti. Nomisma: 2 milioni di nuclei a rischio

**ANTONIO CASTRO**

■ Gli istituti di credito che si ritrovano in "pancia" immobili pignorati con difformità edilizie evidenti possono accedere al condono immobiliare. Mettere in regola le piccole irregolarità e tornare a piazzare sul mercato la casa ad un prezzo di mercato per loro più vantaggioso. Le famiglie no.

Ad inizio aprile il ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini, ha annunciato l'intenzione di mettere in piedi un pacchetto di norme per intervenire proprio sulla casa. Un intervento bollato dalle opposizioni come pre-elettorale ma a gran voce richiesto da comuni, amministrazioni territoriali, associazioni di categoria e dagli enti del settore edilizio. Non ultimi dai proprietari di immobili che si ritrovano sul groppone beni "invendibili" perché ereditati ma considerati per norma "difformi". Quindi insanabili. E di conseguenza non possono essere venduti a meno di non ridurre la richiesta.

### DIFFORMITÀ FORMALI

Secondo uno studio del Consiglio nazionale degli ingegneri quasi l'80% del patrimonio immobiliare italiano presenta «difformità di natura formale, legate alle incertezze interpretative della disciplina vigente; difformità edilizie "interne", riguardanti singole unità immobiliari, a cui i proprietari hanno

apportato lievi modifiche; difformità che potevano essere sanate all'epoca di realizzazione dell'intervento, ma non sanabili oggi a causa della disciplina della "doppia conforme" che non consente di conseguire il permesso o la segnalazione in sanatoria per moltissimi interventi, risalenti nel tempo». Cosiddette difformità che non permettono i "cambi di destinazione d'uso" tra categorie omogenee. Insomma, un Paese di irregolarità non sanate (l'ultimo vero e proprio condono a pagamento è del 1985).

Il Mit mira ad emanare il pacchetto di interventi per regolarizzare - a fronte di un contributo economico ancora tutto da definire con le amministrazioni locali - le piccole irregolarità. La sinistra, ovviamente, ha già derubricato l'iniziativa come «una sanatoria generalizzata» dimenticando che si intende mettere mano e "aggiustare" decenni di mancanza di interventi nazionali, regionali e comunali.

Insomma, oggi risultano formalmente fuorilegge milioni di appartamenti, ville o case che hanno subito interventi, modesti come la chiusura di un balcone tramite veranda, o grandi come l'ampliamento di un piano.

Come se non bastasse sul mercato immobiliare si è abbattuto un ciclone finanziario mai visto. In poco meno di 24 mesi la Banca centrale europea ha innalzato i tassi d'inte-

resse portandoli repentinamente vicino al 5%. La stretta sul credito è stata poderosa. E solo ultimamente si è assistito ad un modesto ritocchino al ribasso (passando dal 4,5 al 4,42%). Forse a giugno la Bce tornerà a limare. Nel frattempo il mercato del mattone italiano risulta impantanato.

Stando ad un recente studio del Centro studio Nomisma (16 marzo scorso) sono aumentati i pignoramenti immobiliari. Case, negozi, officine finiti all'asta a gennaio sono cresciuti del 12%. A fine anno si teme che potrebbero aggirarsi tra le 160 e le 180mila unità immobiliari che finiranno all'asta. Per il momento il tasso di default delle famiglie è rimasto sui livelli contenuti. Però l'aumento del tasso Euribor a 3 mesi è un campanello d'allarme visto che si traduce in una crescita dei crediti deteriorati nei successivi 12/18 mesi. Ed è proprio l'aumento del tasso Euribor a preoccupare. Gli esperti di finanza temono che senza contromisure nei prossimi mesi possa verificarsi un deterioramento del credito, con l'aumento delle insolvenze. E quindi una crescita esponenziale dei pignoramenti immobiliari per l'incapacità delle famiglie di fare fronte alle rate.

### LA NORMA

Tutto nasce da un provvedimento - ricostruisce l'Agenzia di stampa sull'Energia e le In-

frastrutture, Ageei - messo in opera nel 2016 dal governo Renzi. La norma introdotta all'epoca (non senza contestazioni), prevede che se il cittadino non versa 7 rate del mutuo, anche non continuative, la banca può impossessarsi della casa senza neanche passare attraverso la decisione di un tribunale. Nello stesso anno, grazie a una norma sulle società di ingegneria inserita prima nel decreto sulle banche Popolari, e poi riproposta nel ddl Concorrenza, il Partito democratico ha pure concesso la possibilità agli istituti di credito di entrare nel mercato immobiliare. Per di più senza l'obbligo di iscrizione all'albo. Possono gestire in autonomia tutta la filiera e mettere gli istituti in condizione di costruire case, venderle e ristrutturarle, curando sia la parte progettuale che quella esecutiva, e legandola eventualmente all'erogazione di un mutuo o di un prestito. Ma già prima, nel 2014, molti istituti di credito si erano lanciati nel mercato. Paradossi di un Paese dove la maggior parte della ricchezza è rappresentata proprio dal mattone (l'86% delle famiglie vive in immobili di proprietà).

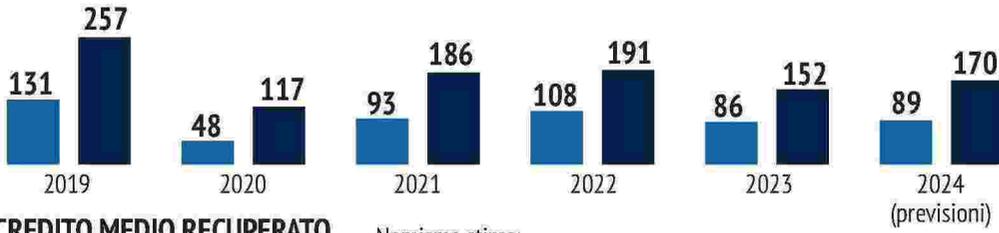
L'intreccio di tutti queste misure rischia ora di strozzare centinaia di migliaia di famiglie senza interventi repentini. Con le rate dei mutui variabili che aumentate fino al 119% in meno di due anni oltre 2 milioni di famiglie rischiano di incappare nel pignoramento immobiliare.



## IL MATTONE A RISCHIO

### L'ANDAMENTO DEL NUMERO DI ASTE

● Primo semestre ● Intero anno



### CREDITO MEDIO RECUPERATO

Per il creditore di 1° grado

50%

In asta sul credito totale

50%

Nomisma stima:

● Deterioramento della qualità del credito

● Aumento delle insolvenze



+12%

L'aumento annuale nel 2024 delle aste immobiliari

Fonte: Nomisma su dati Eurostat - Agenzia di stampa sull'energia e le infrastrutture Ageei

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



134083