

# CASA DI PROPRIETA' IN CRISI

AUMENTA IL NUMERO DELLE VENDITE DI IMMOBILI ALL'ASTA E SI TAGLIA TUTTO, ANCHE I BENI NECESSARI

A fine settembre è stata presentato il rapporto, a cura dell'osservatorio delle ACLI del Lazio, dal titolo: 'S.O.S. famiglia. Solitudini, ostacoli e speranze delle famiglie del Lazio nella quotidianità problematica', uno spaccato su come la crisi economica che attanaglia l'Italia si ripercuota sul modo di vivere e sulle abitudini delle famiglie laziali.

Dal rapporto emergono una serie di dati allarmanti: solo il 26,9% delle famiglie, infatti, si dice sicura, mentre il 31,4% asserisce di navigare a vista, ossia di prendere la vita alla giornata, non riuscendo più a fare dei progetti per il futuro e, persa la facoltà di far fronte a tutte le difficoltà economiche, ha cominciato a privarsi di beni e servizi come abbigliamento, divertimenti, vacanze. A parte ci sono poi le famiglie denominate 'nuclei a rischio' (27,9%) e i pensionati (13,5%), che colpiti già da parecchio tempo dalla crisi, hanno ridotto sensibilmente il loro status vivendi, arrivando a privarsi anche dei beni di prima necessità.

Da tutto questo si delinea anche un nuovo e inedito tipo di famiglia, sempre meno tradizionale: diminuiscono i matrimoni, si fanno meno figli mentre aumentano le separazioni e la presenza sempre più massiccia dei così chiamati 'bamboccioni'. Solo che, se una volta erano i 18-30enni a restare nelle case paterne, ora invece la fascia d'età si è sensibilmente alzata, arrivando a colpire anche i 35-44enni, con un dato che nel giro di vent'anni si è più che raddoppiato, passando dal 4,6 del 1990 all'attuale 10,8%.

"Lo studio delle ACLI dimostra che le famiglie sono state lasciate da sole davanti alla crisi" si lamenta a fine convegno il senatore del PD Di Giovan Paolo "Bisogna intervenire sui redditi, basta con la promessa, non mantenuta, del quoziente familiare. Per ora l'unica cosa certa è che il Lazio ha le addizionali Irpef e Irap più alte d'Italia".

Già lo scorso anno, dalle colonne del nostro giornale avevamo lanciato il grido d'allarme sull'emergenza crisi e sulla povertà crescente dei cittadini di Anzio. Lo avevamo fatto provando a trovare quelle cartine-tornasole che potessero in qualche modo darci delle indicazioni su come questa emergenza fosse ormai dilagante nel territorio. Questa volta, partendo invece dal rapporto delle Acli, ci siamo chiesti se ci fossero dei nuovi parametri da individuare, per capire quanto la crisi economica stia colpendo la nostra città, e li abbiamo trovati nelle case che vengono

messe all'asta nel Tribunale di Velletri.

Le aste giudiziarie che vengono allestite dal tribunale di competenza - nel nostro caso quello di Velletri - sono uno strumento per attuare la vendita forzata di un bene appartenente a un privato o a una società aggravati di debiti.

Se prendiamo in esame solo le 610 procedure fallimentari attualmente in corso che si riferiscono alla categoria degli immobili-residenziali (villette e appartamenti), arriviamo a conclusioni impressionanti: ben 123 di esse, infatti, sono relative a costruzioni presenti nel comune di Anzio e 92 in quello di Nettuno (seguono nell'ordine Ardea con 80 e Velletri con 43), per uno score complessivo che, per le nostre due cittadine, si aggira intorno al 36% dei casi.

Analizzando caso per caso ci siamo resi conto che quasi tutte queste unità immobiliari sono state messe all'asta dalle banche o istituti di credito per inadempimenti nei pagamenti dei mutui concessi ai vecchi proprietari.

Se pensiamo che fino a poco tempo fa il sogno dell'italiano medio era quello di acquistare una casa propria, questo ci può far comprendere l'entità dell'emergenza sociale che la crisi ha creato e il dramma che viene vissuto da tutte quelle famiglie che non riescono più a trovare ogni mese i soldi per pagare il mutuo che, dopo un periodo di tregua, a causa del tanto nominato spread bancario (termine tra i più inflazionati in questo periodo, ma di cui ben pochi conoscono la ripercussione che il loro aumento produce sulle tasche della gente), sono tornati a salire.

Si tratta di persone che per anni hanno lavorato e messo da parte una buona quota

per il tanto sperato bene di proprietà e che, improvvisamente, con un colpo di spugna, vedono spazzati via i sacrifici di mezza vita e rischiano di vivere in mezzo a una strada, nel senso letterale del termine.

Dietro questo vero e proprio mercato speculativo, stanno tutti i più importanti istituti di credito: BNL, Unicredit e Monte Paschi di Siena.

Molte volte, però, a causa delle vecchie norme risalenti al 1942, nella rete delle aste fallimentari si trovano invischiati anche coloro che hanno pagato regolarmente la loro abitazione; purtroppo le cronache si sono occupate troppe volte di famiglie coinvolte, loro malgrado, nel crack di società costruttrici. La legge parla chiaro, se una ditta costruttrice fallisce, le unità immobiliari da essa vendute nell'ultimo anno possono entrare a far parte del capitale fallimentare ed essere messe all'asta per soddisfare i creditori. Norme certamente superate che il legislatore ha deciso, in parte, di rivedere con il D.Lgs. 122/2005, tentando di trovare una serie di garanzie per l'acquirente (come la fidejussione obbligatoria), ma queste innovazioni sono ancora per lo più disattese, sia perché c'è da parte dei costruttori una certa ritrosia ad applicarle (soprattutto per un fatto di costi), ma anche perché il compratore non conoscendo perfettamente i propri diritti, non sempre li fa valere alla firma del contratto. A proposito di costruttori in crisi, c'è da segnalare la presenza, tra i beni messi all'asta, anche di un intero complesso immobiliare, quello posto tra viale Roma e via degli abeti, con ben 14 villette... ancora in costruzione.

*Maurizio D'Eramo*

