

## 4.3

# Il mercato immobiliare: locazioni, mutui e ipoteche, sfratti.

Sommario

*Introduzione*

1. **Canoni di locazione**
2. **I provvedimenti di sfratto**
3. **La compravendita immobiliare**
4. **Le iscrizioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Biella**
5. **Mutui bancari e capitale prestato**
6. **Nuove costruzioni**
7. **Le case tenute sfitte**
8. **L'indagine congiunturale**

*Glossario*

*Introduzione*

Una soluzione alla necessità di casa può essere trovata accedendo al mercato immobiliare privato, sia mediante acquisto, spesso tramite mutuo bancario, sia mediante locazione.

Alcune fonti informative rilevano come in Italia sia relativamente elevata la quota di proprietari di alloggio, sebbene non esistano dati certi sulla dimensione e sulla proporzione tra proprietari e locatari. L'annuario Istat 2007 stima come i proprietari della propria abitazione siano circa il 73% del totale, pari a tre nuclei su quattro. Il bene "casa" viene considerato dalla famiglia italiana come un bene-rifugio, dal quale chi ne rimane escluso risulta a maggior rischio di impoverimento.

Il canone di locazione, infatti, incide in misura marcata, pari a circa un terzo, sul reddito a disposizione e grava soprattutto per le famiglie monoreddito o per persone anziane con un reddito da pensione medio-basso. La relativa incidenza del canone di locazione si riflette anche sulla fascia giovanile, in un certo senso costretta o "incentivata" a rimanere tra le mura domestiche molto più a lungo della media europea.

Se tra gli affittuari prevalgono "persone singole", molto consistenti soprattutto nella fascia di età inferiore ai 35 anni e nella fascia anziana, i proprietari di un'abitazione risultano soprattutto essere "coppie senza figli", dotate anche di un maggior reddito.

L'accesso alla proprietà immobiliare è infatti fortemente condizionato dalla capacità di spesa. All'interno della classe di consumo fino a 2.000 euro mensili, la più numerosa, una famiglia su quattro (24,5%) vive in affitto. In questa classe, inoltre, solo il 5,4 % delle famiglie risulta intestatario di mutui.

All'estremo opposto, nella classe di consumo superiore ai 4.000 euro si riscontrano le quote più alte di abitazione in proprietà (superiori all'80%) e mutuatari (oltre il 18 %). Queste differenze di spesa tra mutuatari e affittuari, presenti in tutte le tipologie familiari, variano notevolmente in funzione dell'età della persona di riferimento che, ovviamente, condiziona anche i livelli assoluti di spesa<sup>1</sup>.

### **1. Canoni di locazione**

L'Istat calcola come la casa incida mediamente per circa il 26% delle spese complessive dei ceti con redditi medi, quale può essere una famiglia con 2.500 euro di reddito mensili, ed incida in misura ancora maggiore, circa il 37% delle spese complessive, per i nuclei con redditi medio-bassi, quali le famiglie che possono disporre di circa 1.900 euro di reddito mensile.

Le spese per l'alloggio appartengono a diverse voci, tra le quali la più consistente è quella del canone di locazione. Quanto costano gli affitti nel Biellese, per un appartamento in normali condizioni di manutenzione? Possiamo utilizzare i dati ufficiali rilasciati dall'Agenzia del Territorio, che offre delle stime di riferimento e considerare i due Comuni di più grandi dimensioni, Biella e Cossato, oltre ad un "campione" di altri comuni dislocati sul territorio provinciale.

Considerando un alloggio in normali condizioni, di 70 metri quadrati, è possibile effettuare opportune comparazioni tra le diverse zone. Per quanto riguarda il Comune di Biella, il canone mensile di locazione per un alloggio di tali dimensioni può variare sensibilmente a seconda delle zone della città: in pieno centro, si può stimare da un massimo 525 euro a 350 euro mensili.

Nelle zone più periferiche, come il quartiere Villaggio o Chiavazza, l'affitto di 70 Mq può scendere fino a 252-315 euro mensili, mentre nelle frazioni collinari diminuisce intorno alle 200-250 euro.

---

<sup>1</sup> Istat, Dossier n° 4, *L'accesso alla casa d'abitazione in Italia: proprietà, mutui, affitti e spesa delle famiglie*, pag. 4

Dal confronto tra il costo dei canoni nel 2010 rispetto al 2008 emerge una sensibile diminuzione, di oltre 50 euro per i valori massimi e di 30 euro mensili per i valori medi. Tale diminuzione del costo degli affitti appare indicativo della situazione di difficoltà (si diminuisce il costo pur di trovare un inquilino) riassumibile dalla “legge” della domanda e dell'offerta (in questo momento l'offerta di alloggi in locazione é superiore alla domanda).

Le stime della locazione per le diverse zone cittadine, é la seguente:

Zona di Biella	ANNO	Valori Locazione (70 mq x 1 mese)		
		Min	Max	Media
Centrale B1 (via Addis Abeba, via Galimberti, P.zza S.Paolo, via Torino, via Tripoli, p.zza V.Veneto, CDA, via Lamarmora)	2008	364	546	455
	2009	350	511	430,5
	<b>2010</b>	<b>336</b>	<b>490</b>	<i>413</i>
Centrale B2 (via Carducci, P.zza Duomo, via Gramsci, via Italia, via P.Micca, via Repubblica, via XX Settembre, via Sella)	2008	378	560	469
	2009	371	525	448
	<b>2010</b>	<b>350</b>	<b>504</b>	<i>427</i>
Semicentrale C1 (loc. Chiavazza, c.so 53mo Fanteria, via Cottolengo, c.so Europa, via Lombardia, via Piemonte, Villaggio, v.le Macallé)	2008	252	315	283,5
	2009	252	315	283,5
	<b>2010</b>	<b>252</b>	<b>315</b>	283,5
Periferiche D1 (Barazzetto, Vandorno)	2008	182	252	217
	2009	182	252	217
	<b>2010</b>	<b>182</b>	<b>259</b>	220
Periferica D2 (Cossila, Favaro, Piazzo, Vernato)	2008	231	301	266
	2009	231	301	266
	<b>2010</b>	<b>231</b>	<b>301</b>	266
Zona suburbana E1 (Colma, Vaglio, Pavignano)	2008	147	210	178,5
	2009	147	210	178,5
	<b>2010</b>	<b>147</b>	<b>210</b>	178,5

Nel caso del secondo centro più importante, Cossato, la situazione del mercato degli affitti è analoga, anche se i prezzi dei canoni di locazione sono leggermente più bassi: un appartamento di 70 mq, in centro, può costare, mensilmente, circa 250 euro, e ancora meno nella zona semicentrale<sup>2</sup> o suburbana<sup>3</sup>.

Nel confronto 2010 - 2009 si nota una stabilità dei prezzi, confermando il lieve aumento degli affitti in zona centrale a Cossato rispetto alle altre zone:

	Anno	Valori Locazione (70 mq x 1 mese)		
		Min	Max	Media
Cossato zona centrale	2008	189	245	217
	2009	196	259	227,5
	2010	<b>196</b>	<b>259</b>	<b>227,5</b>
Cossato fascia periferica	2008	147	189	168
	2009	147	189	168
	2010	<b>147</b>	<b>189</b>	<b>168</b>
Cossato fascia suburbana	2008	210	280	245
	2009	196	280	238
	2010	<b>196</b>	<b>280</b>	<b>238</b>

Per i piccoli comuni, una stima del costo dell'affitto scende decisamente, in relazione alla maggiore lontananza dal capoluogo, un segnale di come l'assenza di servizi e il disagio degli spostamenti incida notevolmente sul valore delle abitazioni.

Sempre facendo riferimento all'affitto mensile di un alloggio di 70 Mq, si possono stimare canoni di locazione che variano intorno alle 200 euro, per quei comuni della prima periferia quali Ponderano e Gaglianico (i cui canoni risultano in aumento anche nel 2010), Candelo, Cavaglia o Valle Mosso, mentre diminuisce per quei comuni più piccoli e lontani, come Callabiana, Dorzano, Netro o Piedicallo.

	Anno	Valori locazione (70 mq x 1 mese)		
		Min	Max	Media
Ponderano	2008	196	294	245
	2009	210	301	266
	2010	<b>210</b>	<b>315</b>	<b>287,5</b>
Cavaglia	2008	147	203	175
	2009	147	203	175
	2010	<b>147</b>	<b>203</b>	<b>175</b>

<sup>2</sup> fraz. parlamento, fraz. sala, fraz. berlanghino, fraz. ca pastore, fraz. cavallino, v. corridoni, piazza del cimitero, viale rimembranze, loc. gabbietto, fraz. alino, fraz. crolle, fraz. conti, fraz. fecia, fraz. margherita, v. corridoni, v. spinei

<sup>3</sup> loc. la spolina, loc. rava, loc. gabbio ravetto, loc. quarero, loc. valia, loc. gabbione, loc. garone, loc. sella, loc. bose, loc. gabbio

<b>Candelo</b>	2008	140	210	175
	2009	133	196	164,5
	<b>2010</b>	<b>133</b>	<b>196</b>	<b>164,5</b>
<b>Valle Mosso</b>	2008	147	217	182164,5
	2009	147	217	182
	<b>2010</b>	<b>147</b>	<b>217</b>	<b>182</b>
<b>Gaglianico</b>	2008	140	203	171,5
	2009	147	217	182
	<b>2009</b>	<b>154</b>	<b>224</b>	<b>189</b>
<b>Dorzano</b>	2008	126	168	147
	2009	133	168	150,5
	<b>2010</b>	<b>133</b>	<b>168</b>	<b>150,5</b>
<b>Callabiana</b>	2008	105	154	129,5
	2009	91	133	112
	<b>2010</b>	<b>91</b>	<b>133</b>	<b>112</b>
<b>Netro</b>	2008	98	126	112
	2009	98	147	122
	<b>2010</b>	<b>98</b>	<b>147</b>	<b>122</b>
<b>Piedicavallo</b>	2008	98	126	112
	2009	98	126	112
	<b>2010</b>	<b>98</b>	<b>126</b>	<b>112</b>

Tali stime sono al netto di tutte le altre spese, tra le quali incidono particolarmente quelle per riscaldamento e quelle condominiali. Una recente ricerca Censis-CGIL-Sunia evidenzia come le spese complessive legate alla casa possano arrivare ad incidere, nelle città di dimensioni medio-piccole, per inquilini in possesso di un reddito di 10.000 euro/anno, nella misura del 62%.

## 2. I provvedimenti di sfratto

L'esecuzione dello sfratto costituisce la fase più delicata del procedimento con il quale, mediante ordinanza o sentenza di un magistrato, viene intimato all'inquilino di rilasciare l'immobile che occupa.

Il provvedimento esecutivo, dopo un certo periodo di tempo, diventa eseguibile. Se l'inquilino non provvede a lasciare libera l'abitazione, l'atto finale della procedura è l'esecuzione dello sfratto, mediante il coinvolgimento di un Ufficiale giudiziario e l'impiego della Forza pubblica.

Il numero di sfratti, il numero di sfratti esecutivi oppure eseguibili, la tipologia di utenza, possono costituire indicatori del disagio abitativo.

Nel 2009 il numero di sfratti emessi è stato di 252, di cui 20 per finta locazione e 232 per morosità. Gli sfratti ...eseguiti sono stati 93 nel corso del 2008.

	Anno	Provvedimenti di sfratto emessi			Sfratti eseguiti
		Finita locazione	Morosità	Totale*	
Provincia di Biella	<b>2009</b>	<b>20</b>	<b>232</b>	<b>252</b>	<b>d.m.</b>
	2008	37	228	265	93
	2007	20	201	221	71
Piemonte	<b>2008</b>	<b>582</b>	<b>4293</b>	<b>4.878</b>	<b>2.351</b>
	2007	468	3.432	3.900	2.725
Italia	<b>2008</b>	<b>10.486</b>	<b>41.008</b>	<b>52.033</b>	<b>24.959</b>
	2007	9.236	33.959	43.869	22.468

Per confronto, in tutto il 2007, in provincia di Biella, si erano registrati un numero di 221 sfratti esecutivi, dei quali 20 per finita locazione e gli altri 201 per morosità. Rispetto al Piemonte, inoltre, l'aumento del numero di sfratti emessi tra 2009 e 2008 é inferiore al valore regionale, mentre é in linea con lamedia nazionale. In Provincia di Biella si é infatti registrato un aumento di sfratti del 20%, mentre in Piemonte é stato del 25% (e in Italia del 19%)

Considerando inoltre il fatto che le famiglie nel Biellese nel 2008 sono 83.221, una famiglia ogni 314 é stata colpita da sfratto. Nel 2007 il rapporto indicava una famiglia ogni 378 colpita da sfratto, un tasso che era già di gran lunga molto superiore alla media, sia regionale (una famiglia ogni 496) e sia nazionale (una famiglia ogni 547).

Nella graduatoria generale, Biella risulta essere infatti la 17esima peggiore provincia in tutta Italia, nel rapporto tra numero di sfratti emessi e famiglie residenti.

Tab.1 Rapporto tra sfratti e numero di famiglie, Province e Regione Piemonte

	Numero di famiglie	Sfratti emessi	Rapporto 1 sfratto ogni <i>n</i> famiglie
<b>Alessandria</b>	198.485	428	464
<b>Asti</b>	93.710	277	338
<b>Biella</b>	83.512	221	378
<b>Cuneo</b>	243.675	552	441
<b>Novara</b>	153.277	489	313
<b>Torino</b>	1.007.628	1.595	632
<b>Verbania</b>	72.028	76	948
<b>Vercelli</b>	80.419	262	307
<b>Piemonte</b>	<b>1.932.734</b>	<b>3.900</b>	<b>496</b>

Fonte: Procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo - 2007, Ministero dell' Interno.

\* Il totale di sfratti comprende i provvedimenti per finita locazione, per morosità e per necessità del locatore, non presente in questa tabella in quanto a Biella non si verifica.

La serie storica degli sfratti emessi mostra un tendenziale aumento dei provvedimenti di sfratto emessi ed eseguiti, dal 2001 al 2009:

	Provvedimenti emessi	Sfratti eseguiti	Sfratti/ provved.
<b>2001</b>	196	83	42 %
<b>2002</b>	176	92	52 %
<b>2003</b>	152	72	47 %
<b>2004</b>	146	24	16 %
<b>2005</b>	202	68	34 %
<b>2006</b>	230	113	49 %
<b>2007</b>	221	71	32 %
<b>2008</b>	265	93	35 %
<b>2009</b>	252	d.m.	d.m.

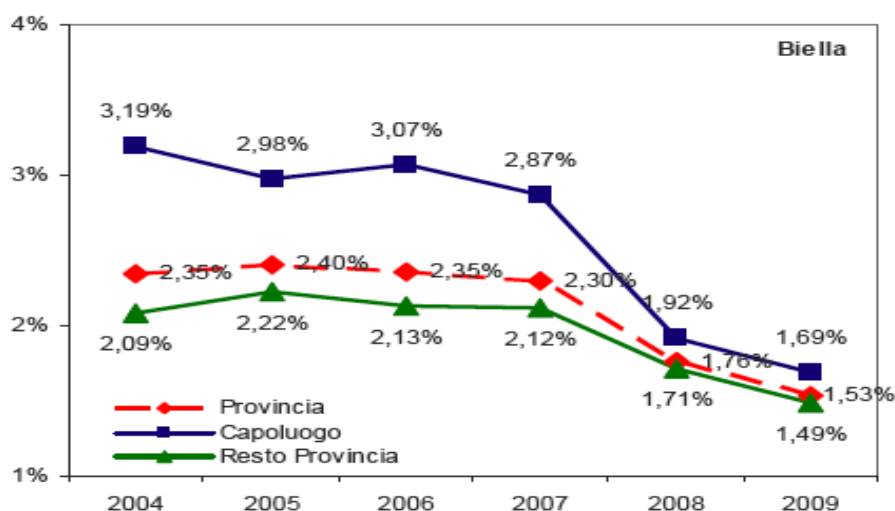
Fonte: Agenzia del territorio – osservatorio del mercato immobiliare

### 3. La compravendita immobiliare

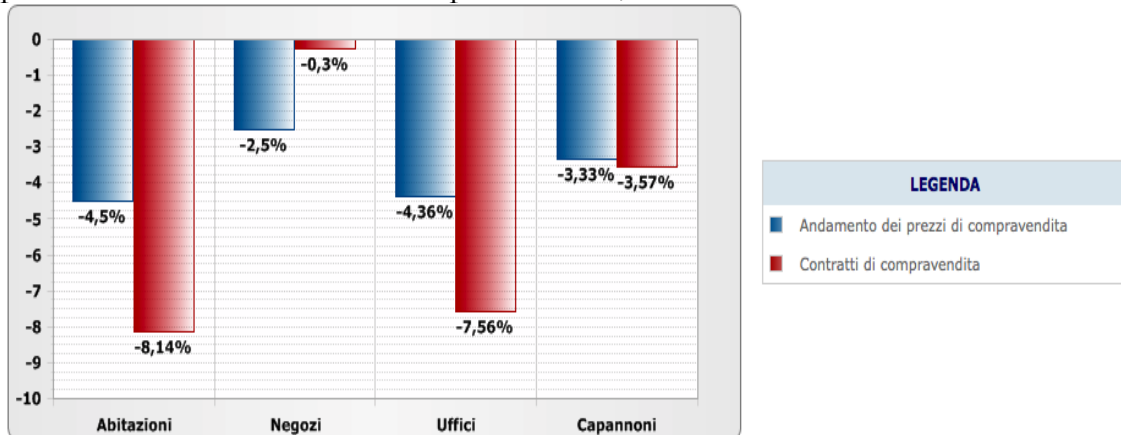
Il mercato immobiliare locale ha visto una discreta dinamicità, con una flessione negli ultimi anni in seguito al manifestarsi sempre più evidente di una debolezza da parte della domanda di acquisto, in presenza di una offerta di molto superiore alla domanda.

Un indicatore del mercato è dato dal Numero di Transazione Normalizzate (NTN)\* registratesi in provincia di Biella, che nel 2009 sono diminuite del 13,4% rispetto all'anno 2008. Se scorporiamo il dato complessivo, notiamo tuttavia come il capoluogo Biella presenti un calo relativamente meno marcato (-11,9% rispetto al 2008).

Nel resto della Provincia la situazione invece vede una diminuzione più marcata, pari a -13,9% di transazioni, nel 2009, un segno che si è comprato meno che nella città di Biella. La serie storica recente di compravendite mostra il seguente andamento:



Un osservatorio immobiliare locale delinea una diminuzione sia dei prezzi e sia dei contratti di compravendita<sup>4</sup>, dal 2007 al 2009:



La motivazione di tale calo potrebbe risiedere sia nella minore domanda, dovuta anche ad un calo demografico più generale (cfr. sezione [Demografia](#)) che implica necessariamente una minore presenza di persone interessate ad acquistare. A questo dato di fatto si può inoltre aggiungere la recente crisi: "sicuramente la diminuzione del potere di acquisto immobiliare é dato dai metri quadrati di casa acquistabili con una annualità di reddito - in calo del 24% nell'ultimo decennio, nonché la crescita dei tassi di interesse" <sup>5</sup>.

Un altro indicatore prezioso delle dinamiche del mercato immobiliare, riflesso delle trasformazioni economiche e sociali del territorio, proviene dall'Agenzia del Territorio di Biella.

#### 4. Le iscrizioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Biella

L'Agenzia del Territorio gestisce le banche dati catastali ed i servizi di pubblicità immobiliare. Nel momento in cui una persona acquista un immobile, contraendo un mutuo presso un istituto di credito, può essere posto a garanzia di quest'ultimo un'ipoteca, che attribuisce al creditore il diritto di espropriare l'immobile qualora la persona non riesca a restituire il prestito. Tale ipoteca viene iscritta presso l'Agenzia del Territorio.

Le banche dati dell'ente costituiscono quindi un particolare punto di osservazione sui cambiamenti in atto, relativamente all'ambito della compravendita immobiliare, e possono far parte di un più ampio sistema di indicatori i quali, raccolti con una certa periodicità, consentono di monitorare il fenomeno.

<sup>4</sup> Osservatorio generale FIAIP, Biella

<sup>5</sup> Cfr. Nomisma, *Rapporto sul Mercato Immobiliare 2008*



I dati che seguono sono stati commentati dal direttore dell' Agenzia del Territorio di Biella, Dott. Giancarlo Gentile. Come detto, in seguito alla stipula di un atto di compravendita, l' istituto creditore effettua l'iscrizione, presso l' Agenzia del Territorio. Il numero di ipoteche registrate in un anno può quindi essere considerato un valido parametro di riferimento per misurare la dinamicità del mercato degli acquisti e delle vendite: all'aumentare del numero di ipoteche, si può supporre vi sia un numero maggiore di compravendite da parte delle persone e delle famiglie biellesi, ad indicare una situazione economica complessiva di maggiore benessere; se invece il numero di tali atti diminuisce, si può ipotizzare una fase di contrazione del mercato immobiliare dovuta ad una relativa difficoltà economica da parte delle persone e delle famiglie, che non possono permettersi di acquistare l'abitazione.

L' Agenzia del Territorio di Biella nel 2008 ha trascritto ed iscritto, in merito, un numero complessivo di formalità sostanzialmente stabile, con una netta diminuzione delle ipoteche. Il numero totale di trascrizioni è stato, infatti, nel 2008, di 8.664 unità, rispetto alle 8.580 del 2007. Occorre segnalare come al momento non sia possibile ulteriormente scorporare il dato sulle trascrizioni, indagando l'entità, oltre alle compravendite, degli atti quali le permutate, le donazioni, e così via.

Dal numero complessivo di ipoteche è possibile ricavare un valore che comprende, per la quasi totalità, i mutui ipotecari per l'acquisto di prima casa. Comparando i semestri dal 2007 al 2009, è possibile notare la seguente situazione di ipoteche riconducibili all'acquisto della prima casa. Tab.2. Ipoteche iscritte (selezione), Agenzia del Territorio di Biella, 2007-8

<b>Anno</b>	<b>Ipotecche</b>	<b>n.</b>	<b>Totale n.</b>
Anno 2007	I semestre	1.523	2.965
	II semestre	1.442	
Anno 2008	I semestre	833	1.876
	II semestre	1.043	
<b>Anno 2009</b>	<b>I semestre</b>	<b>903</b>	<b>2.123</b>
	<b>II semestre</b>	<b>1.220</b>	

Ad una sostanziale stabilità nel numero complessivo di formalità, si registra una diminuzione delle iscrizioni ipotecarie da 2.965 a 2.123 in due anni. Tale calo implica una forte diminuzione delle richieste di mutuo per l'acquisto della casa, ed è quindi indice di un generale diminuito benessere.

Dal grafico che segue si può meglio apprezzare l'andamento delle iscrizioni ipotecarie nel Biellese, registrato all' Agenzia del Territorio di Biella.

Nel 2009 si é tuttavia registrato un lieve aumento rispetto al 2008, un anno "nero" per le compravendite immobiliare, come dimostrato dalle sole 1.876 iscrizioni con ipoteca.

In questo contesto, appare rilevante aggiungere come, dal 2007 al 2008, a fronte di un forte calo delle iscrizioni ipotecarie, siano aumentate le ipoteche giudiziali, passate dalle 44 del 31 dicembre 2007 a 54 nel 2008, una voce tra cui si celano i pignoramenti e i sequestri, voci non scorporabili singolarmente, in aumento secondo gli operatori del settore.

Tab.3. Agenzia del Territorio di Biella, 2007-2008

Anno	Periodo	Trascrizioni	Ipotecche
2007	al 30 giugno	Ipotecche legali	>300
		Ipotecche giudiziali	40
	al 31 dicembre	Ipotecche legali	321
		Ipotecche giudiziali	44
<b>2008</b>	<b>al 30 giugno</b>	<b>Ipotecche legali</b>	<b>88</b>
		<b>Ipotecche giudiziali</b>	<b>55</b>
	<b>al 31 dicembre</b>	<b>Ipotecche legali</b>	<b>133</b>
		<b>Ipotecche giudiziali</b>	<b>54</b>

Ricordando come le case nel Biellese non raggiungano costi particolarmente elevati, rispetto a contesti simili anche vicini, appare ancor più significativa la contrazione delle compravendite con ipoteche, registrata dall' Agenzia del Territorio, a segnalare come qui, più che in altre realtà, la crisi abbia colpito in modo più grave.

#### *5. Mutui ipotecari e capitale prestato*

Negli ultimi anni si é verificato un aumento anche di istituti di credito e società in grado di offrire mutui diversificati, venendo incontro alle possibilità economiche delle famiglie, non escludendo la personalizzazione con una rata concordata, calibrata sulla base della disponibilità finanziaria dell'acquirente, oppure flessibile, consentendo di integrare i versamenti mensili con maggiori somme senza penalizzazione.

Di rilievo é anche l'aumento della quota massima di finanziamento erogabile, che se un tempo non superava il 70-80% del valore dell'abitazione, oggi può anche raggiungere fino al 100% del valore, permettendo a chi non dispone di alcun capitale iniziale di accedere ad un mutuo. Tale aumento dell'offerta può anche essere visto come una delle cause dell'aumento della

domanda di mutui, oltre che dell'indebitamento da parte di persone che poi non sono riuscite a far fronte agli obblighi contrattuali.

Un indicatore sullo stato di salute del settore, da questo punto di vista, può considerare i mutui ipotecari attivati, rispetto al totale di mutui in un dato periodo<sup>6</sup>. Nella Provincia di Biella si assiste ad un'incidenza degli acquisti con mutui ipotecari maggiore nel capoluogo Biella, piuttosto che nel resto della Provincia, in sintonia con la maggior parte delle province della Regione, ad eccezione di Asti, Cuneo e Vercelli, dove i mutui ipotecari vengono contratti maggiormente per acquistare abitazioni nel resto della provincia, piuttosto che nella città capoluogo di Provincia.

Un aspetto rilevante riguarda la durata dei mutui, che si sono allungati negli ultimi anni, ad indicare la necessità di diminuire l'incidenza delle rate da pagare mensilmente rispetto ai redditi disponibili. La durata media dei mutui è passata, in particolare, dai 19,4 anni medi del 2004, a circa 22,3 anni, nel 2006.

Per quanto riguarda il "capitale prestato" nella compravendita, raggiunge un'incidenza pari al 72,2% del valore dell'abitazione, distinguendosi per la dimensione dell'immobile: per le piccole abitazioni arriva ad essere l'81% del valore complessivo dell'immobile, mentre scende al 72,8% per le case di media dimensione ed al 60,8% per le case di grande dimensioni.

Esistono diverse casistiche d'acquisto di un'abitazione. Per coloro che si affacciano al mercato per acquistare una prima casa, con scarse possibilità economiche ed esigenze di spazio limitate, (single-giovani coppie etc), l'acquisto è fortemente condizionato dal capitale prestato, mentre chi cerca una condizione abitativa superiore, per migliorare il proprio status o perché la famiglia è cresciuta, ha già un capitale disponibile, molto probabilmente legato alla vendita di un'abitazione più piccola<sup>7</sup>.

Nell'ambito della Provincia di Biella, le banche più diffuse su scala locale sono Biverbanca e Banca Sella, le quali hanno erogato nel periodo considerato de 2008 un totale di 397 mutui, dei quali 306 a tasso fisso e 91 a tasso variabile:

	<b>Numero mutui ipotecari per prima casa</b>	<b>tasso fisso</b>	<b>tasso variabile</b>
<b>BIVERBANCA</b>	199	141	58
<b>BANCA SELLA</b>	198	165	33

<sup>6</sup> Cfr. Agenzia del territorio, *Rapporto sui mutui ipotecari destinati all'acquisto di abitazioni 2004-2006*

<sup>7</sup> Rapporto sui mutui ipotecari destinati all'acquisto di abitazioni 2004-2006, Agenzia del Territorio 2007

Per quanto riguarda l'importo erogato, si tratta di circa 90.000 euro in media:

	<b>Importo medio erogato</b>	<b>tasso fisso</b>	<b>tasso variabile</b>
<b>BIVERBANCA</b>	89.189	89.439	88.579
<b>BANCA SELLA</b>	91.379	89.084	102.851

La durata dei mutui é di poco inferiore ai 20 anni, per entrambi gli istituti considerati:

	<b>Durata dei mutui ipotecari per acquisto di prima casa</b>
<b>BIVERBANCA</b>	235 mesi
<b>BANCA SELLA</b>	231 mesi

Si tratta quindi di una fascia di importi e di una durata relativamente impegnativi. Sebbene sia soltanto di un piccolo campione, che verrà migliorato nei successivi report dell'osservatorio, si può già individuare come esista una situazione di indebitamento, per un bene primario, che necessita di una fonte di reddito continuativa e relativamente costante per i prossimi quindici - venti anni.

#### *6. Nuove costruzioni*

Un ulteriore indicatore indiretto della situazione economica più complessiva e del mercato immobiliare locale, può essere costituito dal numero di nuove abitazioni in un anno, nel momento in cui il numero di nuove costruzioni nel settore residenziale può rappresentare la dinamicità e l'espansione, dal punto di vista economico e sociale, di un territorio, oppure la risposta ad una forte domanda di casa.

Per quanto riguarda la provincia di Biella, il numero di Nuove Costruzioni (NC) di tipo residenziale, nell'ultimo anno disponibile (2007) é stato di 534, rispetto ai 562 del 2006 e i 674 del 2005.

Per quanto riguarda il Comune di Biella, le nuove costruzioni residenziali sono state 19 nel 2007 rispetto alle 53 del 2006 e alle 162 del 2005. Il dato mostra un netto calo, non riscontrato peraltro nelle altre provincie.

Tab.4. Nuove costruzioni residenziali, capoluogo e provincia, 2005-2007

Provincia	2005				2006				2007			
	NC residenziale provincia		NC resid. solo capoluogo		NC residenziale provincia		NC resid. solo capoluogo		NC residenziale provincia		NC resid. solo capoluogo	
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
alessandria	1.767	8	227	8	1.829	8	200	6	1.948	9	249	15
asti	1.343	6	351	13	1.154	5	192	6	1.406	6	222	14
cuneo	4.411	21	224	8	4.713	21	238	7	4.823	21	180	11
novara	1.561	7	120	4	1.895	9	92	3	1.897	8	63	4
torino	9.572	46	1.544	57	10.790	48	2.623	76	10.531	46	807	50
verbania	920	4	33	1	679	3	35	1	920	4	36	2
vercelli	635	3	44	2	648	3	39	1	659	3	47	3
<b>biella</b>	<b>674</b>	<b>3</b>	<b>162</b>	<b>6</b>	<b>562</b>	<b>3</b>	<b>53</b>	<b>2</b>	<b>534</b>	<b>2</b>	<b>19</b>	<b>1</b>
piemonte	20.883	100	2.705	100	22.270	100	3.472	100	22.718	100	1.623	100

Fonte: Agenzia del territorio – osservatorio del mercato immobiliare

## 7. Le case tenute sfitte

Un elemento che contribuisce alla tensione esistente nell'ambito del disagio abitativo é il fenomeno, diffuso anche nel Biellese, di case di proprietà tenute volutamente sfitte.

L'Istat rileva in occasione del Censimento il numero di abitazioni non occupate da persone residenti. Il dato descrive quindi quel diffuso fenomeno, presente anche nel Biellese, che vede i proprietari tenere vuote e sfitte le proprie abitazioni, piuttosto che concederle in locazione. Tale atteggiamento trova diverse motivazioni e di fatto rende più acuto il disagio di chi cerca casa, diminuendo allo stesso tempo il numero di possibili abitazioni disponibili e con esse la possibilità di costi minori di affitto. Per la legge di mercato, all'aumentare dell'offerta, ovvero del numero di abitazioni disponibili, dovrebbe diminuire il costo dei canoni di locazione.

Una delle principali motivazioni risiede nell'esistenza di un rischio da parte del proprietario di imbattersi in un locatario che, ad un certo punto, per motivi diversi, decida di non pagare regolarmente l'affitto, creando una situazione di disagio che si può riassumere in appendice, quale "via crucis del proprietario".

Non tutte le abitazioni che risultano ufficialmente sfitte in realtà lo sono, per la presenza di una parte concessa in locazione in assenza di contratto (soprattutto per immigrati, giovani studenti). Altre possono essere in cattive condizioni di manutenzione o non disporre dei servizi adeguati, da mettere "a norma".

Certamente si tratta di un patrimonio edilizio esistente, non valorizzato e lasciato a deteriorarsi senza che questo possa diventare effettivamente utile per alleviare il disagio abitativo anche di chi é rimasto escluso dal mercato della compravendita immobiliare.

Nella Provincia di Biella il Censimento 2001 ha rilevato ben 16.260 abitazioni non occupate, pari a circa il 17% del totale, ovvero una ogni sei. La situazione nel Biellese non é dissimile dalle altre province piemontesi, dove vi sono situazioni ben più sfavorevoli (nel Cuneese o nel Verbano il numero di abitazioni non occupate da residenti raggiunge il 30-35% del totale).

Tab.5 Abitazioni non occupate da residenti, anni 1971-2001

PROVINCE	Anni di censimento							
	1971		1981		1991		2001	
	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%
<b>Torino</b>	87.419	10,34	154.860	15,63	161.700	15,63	157.739	14,63
<b>Vercelli</b>	8.692	10,76	17.302	18,92	20.232	21,25	20.924	21,59
<b>Biella</b>	10.607	12,79	16.011	17,3	16.697	17,75	16.260	16,84
<b>Verbano-Cusio-Ossola</b>	14.707	20,69	27.897	31,33	34.168	34,98	36.406	35,03
<b>Novara</b>	10.126	8,32	20.065	14,08	20.057	13,37	20.198	12,46
<b>Cuneo</b>	38.621	18,36	94.528	32,75	96.253	31,01	100.250	30,32
<b>Asti</b>	16.727	18,64	25.778	24,63	26.034	23,85	23.713	21,15
<b>Alessandria</b>	30.435	15,57	47.656	21,42	47.597	20,87	48.652	20,8
<b>Piemonte</b>	217.334	12,8	404.097	19,98	422.738	19,95	424.142	19,16

fonte: Istat

## 8. L'indagine congiunturale

Concludiamo il paragrafo sul mercato immobiliare riportando un estratto dell'indagine congiunturale sul settore dell'edilizia, sia a livello nazionale che locale, quale indicatore delle tendenze del mercato immobiliare.

Il settore risulta caratterizzato da differenze tra i vari comparti: mentre diminuiscono le risorse investite per nuove costruzioni, aumentano gli investimenti nella riqualificazione delle abitazioni, che potranno proseguire nei prossimi anni sospinti "dalla nuova stagione di agevolazioni e normative che vincoleranno le nuove costruzioni ma anche le compravendite in termini di risparmio energetico". Tuttavia "Dopo gli anni di crescita il mercato immobiliare cerca in questo momento di difficoltà un nuovo assetto" e "Il settore edile biellese dopo due anni di "tenuta" fa emergere i primi segnali di ridimensionamento"8.

8 Congiuntura edile 2008. Indagine sul settore edile della provincia di Biella, a cura dell'Ufficio Studi

Un importante indicatore sul settore edile nel Biellese é infine dato dal numero di imprese esistenti, che risulta in aumento ed é pari a 3.479 unità nel 2008, la maggior parte delle quali di carattere artigiano. Un segnale che il mercato esiste e che l'immobile risulta ancora un bene rifugio nel quale i biellesi investono.

L'indagine sulla congiuntura edile 2008 tuttavia rileva indicatori destinati a peggiorare nel corso del 2009. In particolare: "il comparto che ha risentito maggiormente della crisi é stato quello relativo alle nuove costruzioni residenziali (-9,2% gli investimenti nel 2008), ma il calo ha riguardato anche i comparti della riqualificazione (-2,6%) e dell'edilizia non residenziale (-5,4%), comparti che avrebbero dovuto limitare il calo nel settore industriale" 9.

---

della Camera di Commercio di Biella, 2008, pag.2

9 Congiuntura edile 2008. Indagine sul settore edile della provincia di Biella, a cura dell'Ufficio Studi della Camera di Commercio di Biella, 2008, pag.2

## GLOSSARIO

**NTN** = numero di transazioni di unità immobiliari normalizzate (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che, se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni)

**Mutuo ipotecario** = I mutui ipotecari hanno origine essenzialmente dalla volontà dell'acquirente di acquistare una abitazione avvalendosi anche o solo del finanziamento erogato da un soggetto finanziatore con il quale pattuisce, oltre all'ammontare della somma, il tasso da applicare (sia esso fisso o variabile) e la durata del finanziamento stesso.

L'istituto erogante, a propria tutela, pone sul bene compravenduto una garanzia reale – ipoteca – che deve essere iscritta sui beni specialmente indicati e per una somma determinata in denaro, la cui durata, sovente, è commisurata a quella del mutuo stesso.

**L'ipoteca** è utilizzata quando si chiede un prestito e si vuole fornire come garanzia un bene immobile e l'iscrizione conserva il suo effetto per venti anni, trascorsi i quali l'ipoteca si estingue, salvo che ad istanza del creditore l'iscrizione non venga rinnovata prima della scadenza. Per poter cancellare l'ipoteca è necessario che il debito sia stato estinto.



## Appendice

Il documento che segue consente di comprendere la complessità esistente dal punto di vista del proprietario di un immobile, quando l'inquilino non paga e si decide per questo di intervenire. Serve in questo ambito per aiutare a scegliere le migliori strategie al fine di contrastare il fenomeno diffuso di alloggi tenuti vuoti, anziché resi disponibili per la locazione.

### **L'iter dello sfratto (da [www.proprietaricasa.org/sfratto.php](http://www.proprietaricasa.org/sfratto.php))**

"Il proprietario a cui il locatario non paga l'affitto, deve in primo luogo scrivere una lettera raccomandata a.r. in cui sollecita il pagamento degli affitti arretrati entro una certa data (15 gg.) e rivolgersi ad un avvocato per l'avvio della pratica legale di sfratto, che consiste nelle seguenti azioni:

1. *Intimazione di sfratto* per morosità e contestuale citazione per la convalida presso il tribunale competente. Si tratta di un atto in cui si cita l'inquilino moroso a comparire davanti al Giudice e in cui viene fissata la data dell'udienza (da uno a due o tre mesi a seconda dei tribunali).

2. *Il termine di grazia*. Se l'inquilino si presenta all'udienza può chiedere il "termine di grazia", un periodo di tempo entro cui poter pagare e saldare la morosità; il Giudice può concedergli fino a tre o quattro mesi per pagare (...).

3. *Convalida*. Se non si presenta o non si oppone, allora lo sfratto è convalidato ed il Giudice fissa la data di esecuzione per il rilascio dell'immobile circa un mese dopo (se va bene) la data dell'udienza e manda l'atto alla Cancelleria per l'apposizione della formula esecutiva in cui si comanda a tutti gli Ufficiali Giudiziari di mettere in esecuzione l'atto di sfratto se richiesto, dando l'assistenza della forza pubblica.

4. *L'atto di precetto*. Se l'inquilino moroso non se ne va con le sue gambe entro la data fissata dal Giudice, occorre che il proprietario a mezzo del suo avvocato gli notifichi l'atto di precetto in cui gli si intima di rilasciare l'unità immobiliare entro circa 10 gg. dalla notifica e che in difetto si procederà con l'esecuzione forzata (si vede che il termine per il rilascio già fissato dal Giudice non vale niente e bisogna ridirglielo; la notifica di solito avviene a mezzo posta, o a mezzo assistenti del tribunale, per cui se l'inquilino non si trova a casa, ritorna all'ufficio postale o nella Casa Comunale e lì resta, se non la vuole andare a ritirare, fino al termine della compiuta giacenza, uno o due mesi circa e i tempi si prolungano ulteriormente).

5. *Monitoria di sgombero*. Se non basta ancora e l'inquilino persiste nell'immobile, allora occorre procedere con la "monitoria di sgombero", si tratta di un altro atto da notificare all'inquilino in cui l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale notifica al moroso che in una determinata data, ad una determinata

ora si recherà presso l'immobile che occupa per buttarlo fuori nelle forme e nei modi di legge ed eventualmente con l'assistenza della forza pubblica (a discrezione dell'Ufficiale Giudiziario, in base alla mole di lavoro e alle pratiche che ha da svolgere, può fissare una data vicina a uno o due mesi o più lontana, sei o sette mesi...).

E' in questa fase che il proprietario deve dimostrare di essere in regola con le tasse (ICI, IRPEF, Registro) e quindi fornire all'avvocato copia delle ricevute di pagamento dei tributi. Occorre mettersi a cercare in casa dove sono finite le ricevute, trovarle, andare in copisteria e farne delle copie da portare all'avvocato che le alleggerà agli atti. (...).

6. *Ufficiale giudiziario*. Se l'inquilino è ancora lì, arriva dopo circa un anno e forse anche più dall'avvio della pratica, l'Ufficiale Giudiziario che eseguirà materialmente lo sfratto avvalendosi se necessario della forza pubblica, farà cambiare la serratura della porta di casa al fabbro il quale deve essere stato preventivamente chiamato dal proprietario, il quale lo dovrà poi pagare.

7. *Verbale di rilascio*. A conclusione di tutta la trafila segue il "verbale di rilascio immobile" un atto in cui l'Ufficiale Giudiziario verbalizza l'avvenuto sfratto.

8. *Inventario*. Se nell'immobile sono rimasti i mobili dell'inquilino moroso, l'Ufficiale Giudiziario stilerà una dettagliata distinta di tutto quello che c'è e nominerà il proprietario custode e responsabile degli averi che l'inquilino non è riuscito a portare via. Se l'inquilino non se li viene a prendere, deve provvedere il proprietario a fare lo sgombero a proprie spese, salvo rifarsi sull'inquilino moroso, ma questa è una battuta, quindi deve disporre di un giaciglio idoneo ad ospitare i mobili non suoi se vuole realmente liberare il suo immobile, altrimenti li deve lasciare dove sono e avviare un'altra pratica burocratica...

Il padrone di casa perde l'affitto, paga le spese legali e le tasse. Non si tiene conto dei danneggiamenti o eventuali atti di sabotaggio che certi inquilini insofferenti alla proprietà compiono ai danni dei servizi, dei serramenti, delle maniglie, delle serrature, delle prese elettriche, e degli scarichi che otturano con il solo fine di vendicarsi perchè il padrone di casa gli ha dato lo sfratto per non doverli mantenere. Tanto non hanno nulla da perdere. (...)

Che alternative ci sono allo sfratto se l'inquilino non paga? (...) Chi glielo fa fare ai proprietari di fare i padroni di casa? Noi padroni di casa siamo considerati solo degli strozzini, dei senza cuore, degli evasori fiscali."