

## IL RAPPORTO

La diminuzione si conferma in entrambi i semestri dell'anno scorso. Tra giugno e dicembre la riduzione è stata del 2,1%. E a gennaio scorso nuova discesa

A dicembre si è arrivati a 2.565 euro al metro quadro, quando due anni prima la cifra richiesta era pari a 2.773 euro. Su un immobile di 70 metri risparmio di 15.000 euro

# Case, il calo dei prezzi non si ferma

## Nel 2015 scesi del 5,6%

### Tante vendite a sconto

ANGELO CONTE

Non si ferma il calo dei prezzi per gli immobili residenziali a Trento e in Trentino. La conferma arriva dalle analisi del sito immobiliare.it che ha confrontato i prezzi offerti dai proprietari nel 2015 e ha rilevato un calo ulteriore del valore al metro quadro chieriore dei prezzi negli ultimi 12 mesi sono scesi del 5,6% (tra dicembre 2014 e dicembre 2015), con una tendenza che si conferma, anche se meno marcata, anche nell'ultimo semestire dell'anno passato. Tra giugno 2015 e dicembre 2015, infatti, i prezzi sono calati del 2,1%. E anche a gennaio i valori scendono e sono i più bassi da due anni a questa parte.

**Le aziende immobiliari che necessitano di fare cassa propongono edifici a valori stracciati rispetto al passato**

sul mercato in media sono passati dai 194.100 euro di fine gennaio 2014 ai 179.550 euro del mese scorso.

**Mercato in calo anche in provincia**  
Non solo in città, i dati evidenziano un calo dei prezzi anche nel resto della provincia. A gennaio il prezzo medio è stato pari a 2.352 euro al metro quadro, due anni fa si era a 2.525 euro. Se si guarda alle diverse tipologie di immobili residenziali, gli appartamenti in provincia a gennaio vedono un prezzo medio di 2.393 euro al metro contro i 2.589 euro per la città di Trento, un attico/mansarda a 2.820 euro al metro contro i 3.024 euro per la città, la villetta a schiera 2.069 euro al metro contro 2.104 euro per la città.

**Vendite a sconto per fare cassa**  
A spiegare le ragioni dell'andamento del mercato è Marco Gabardi presidente di Anama, gli agenti immobiliari di Confesercenti. «Nelle zone più appetibili come il centro storico, la bolghera e la collina i prezzi sono stabili rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, zone che già hanno avuto un calo rispetto agli anni precedenti». La media indica però un calo dei prezzi. «Il fatto è che c'è chi vende per necessità ed è disposto a scendere sotto il prezzo medio perché ad esempio imprenditori che devono capitalizzare l'azienda e vendono in fretta per avere liquidità» continua Gabardi.

Ma i tagli ai prezzi sono legati anche a un altro fenomeno: «Stiamo vivendo in un'epoca per cui per comprare in una zona più bella o una casa più grande si deve vendere ciò che già è in proprietà e chi vende per vendere e avere liquidità soffre molto la trattativa sul prezzo. E poi quando diventano a loro volta acquirenti recuperano poi parte del prezzo sull'acquisto successivo».

Gabardi indica comunque che c'è «un approccio diverso dal 2015 al mercato immobiliare, ossia c'è un maggior interesse da parte dei potenziali acquirenti». Però Gabardi vede un rischio per chi vende: «Se si tiene il prezzo alto per l'impatto emotivo del cliente ci vuole molto più tempo o non si vende neppure». Per quanto riguarda la tipologia di appartamenti, quelli destinati a prima casa «stanno risentendo meno della crisi» e i «bicamere tricanere risentono meno del calo del mercato, mentre anche il miniappartamento sta riprendendo un po'».



Benché i mutui stiano avendo un aumento nei volumi da ormai un anno, i prezzi degli immobili continuano invece a calare sia in città sia nell'intera provincia. Per gli agenti immobiliari, però, rispetto agli anni neri del 2013 e 2014 nel 2015 si nota un approccio diverso al mercato immobiliare, con un ritorno dell'interesse a comprare, in particolare la prima casa

## FINANZIAMENTI

**«Mutui, controllare sempre i tassi»**

Il Centro consumatori avverte: attenzione alle nuove clausole. Se evitano l'applicazione dell'euribor negativo sono illegittime

Il Centro utenti e consumatori mette in guardia dalle clausole delle banche sui contratti di mutuo che rischiano di cancellare l'effetto benefico delle manovre Bce sui tassi di riferimento. E anche Banca d'Italia impone alle banche di applicare nei contratti i tassi anche se negativi.

Da qualche tempo a questa parte le banche devono, di fatto, pagare per prestare denaro ad altre banche. I saggi d'interesse del prestito interbancario costituiscono la cosiddetta «base» o il «parametro di riferimento» anche per i finanziamenti a tasso variabile concessi a privati e imprese. Il tasso variabile in un prestito è quindi formato da un parametro di base (ad esempio l'euribor ad uno oppure tre oppure sei mesi oppure il libor), cui la banca aggiunge uno o più punti percentuali, il cosiddetto spread o maggiorazione. Fino a poco tempo fa si trattava di una semplice addizione, ad esempio «valore dell'euribor a 3 mesi più lo spread = tasso d'interesse applicato nel periodo».

Le condizioni contrattuali che regolano il tasso d'interesse di solito sono formulate in modo chiaro, e per mettere in evidenza senz'altro anche l'applicazione di valori di euribor o libor negativi.

«Per "proteggersi" da valori negativi di questi parametri, nei contratti di nuova stipula, le banche stanno inserendo tuttavia una clausola che ne impedisce la loro applicazione. Pertanto nel confronto delle varie offerte di mutuo i consumatori faranno bene a considerare anche se un eventuale parametro di base negativo verrà detratto o meno dallo spread» spiega il Ctcu.

Le banche stanno cercando «di modificare i contratti in essere tramite variazioni unilaterali di contratto, al fine di non dover applicare i parametri base negativi. Queste variazioni unilaterali riguardanti la misura del tasso applicato risultano tuttavia in contrasto con quanto disposto dall'articolo 118 del Testo

Unico Bancario, e pertanto non legittime» spiega il Ctcu. Così, in un caso sottoposto di recente ai consulenti del Ctcu, una banca spiega il centro consumatori «ha tacitamente modificato la clausola del tasso d'interesse, per evitare l'applicazione dell'euribor negativo. Grazie all'intervento del Ctcu il valore negativo dell'euribor viene ora giustamente detratto dallo spread». I tassi euribor sono determinati in riferimento al tasso di interesse sui depositi presso la banca centrale europea. Questo tasso, il 3 dicembre 2015, è stato abbassato dalla Bce di ulteriori 10 punti base ed ammonterà così attualmente a -0,30%.

Se applicato in questo modo, l'euribor consente di pagare più basse. Ad esempio: per un mutuo di 200.000 con uno spread dell'1,5% la somma algebrica di questa percentuale con un valore dello -0,23% quale euribor ad un mese significa un risparmio su base annua di circa 240 euro.

## IL PIANO

Finora 106 già venduti. E 1.264 sono liberi

# Itea, 320 alloggi da cedere

Gli alloggi elencati nel piano di cessione dell'Istituto trentino di edilizia abitativa (Itea) sono complessivamente 429, dei quali 106 risultano ceduti, alcuni venduti agli inquilini che occupavano l'immobile e altri con procedure ad evidenza pubblica.

Ad affermarlo è l'assessore provinciale all'edilizia, Carlo Daldoss, in risposta a un'interrogazione del consigliere di Progetto trentino Walter Viola in cui chiedeva lumi sul numero di alloggi non occupati e in cessione di Itea.

Daldoss evidenzia, poi, che «fino all'8 ottobre 2015 gli appartamenti non occupati della società erano così suddivisi: 180 di prossima consegna e già segnalati agli enti locali, di cui 40 per cambio alloggi, 153 quelli con necessità di ristrutturazione integrale



Salvatore Ghirardini, presidente di Itea, e a destra, Carlo Daldoss, assessore provinciale con competenza sull'edilizia pubblica

questi alloggi formati nella disponibilità di Itea spa 462 risultano in lavorazione e 283 in programmazione».

Daldoss conclude segnalando che «altre unità immobiliari del patrimonio gestito da Itea spa risultano non occupate per scopi funzionali quali: 65 alloggi in cessione; 21 alloggi parcheggi per sostituzione

indisponibili perché messi a disposizione di altri enti proprietari, di ricerca o altro». In totale gli alloggi non occupati per varie ragioni sono 1.264.

Se si guarda, poi, alla situazione degli affitti, per quanto riguarda Itea nel 2015 il valore medio dell'affitto versato dagli inquilini è stato pari a 150



Quando il pregiudizio, l'odio etnico e l'insensata vendetta prendono il sopravvento, l'uomo esce da se stesso trasformandosi in belva. È con questa consapevolezza che il Presidente e l'Ufficio di Presidenza del Consiglio della Provincia autonoma di Trento, in occasione del «GIORNO DEL RICORDO», rammentano alla memoria collettiva il terribile esodo forzato degli Italiani d'Istria e Dalmazia ed il dramma delle foibe, nell'auspicio che quella tragica lezione della storia possa servire alla costruzione di un'Europa del dialogo e dell'accoglienza.

Trento 10 febbraio 2016

