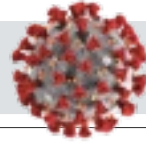


Primo piano | L'emergenza sanitaria



L'ECONOMIA

Gli esperti stimano un calo del 5% nei prossimi due anni
«Impatto limitato rispetto all'Italia. Incognita mutui
Vendite al palo, ma poche rinunce per alloggi nuovi»

di Gino Pagliuca

Meno del 5% di qui al 2022. Il calo dei prezzi delle case ci sarà a Milano, ma di entità limitata, e comunque molto più ridotta rispetto a quella delle altre grandi città italiane. La stima è dell'Istituto di ricerca bolognese Nomisma che anche sugli immobili non residenziali prevede un impatto ridotto sulle quotazioni rispetto a quello che si registrerà nel resto del Paese. Un altro importante centro studi, Scenari immobiliari, limita la sua ricognizione al 2020 ma segnala per la metropoli lombarda prezzi stabili.

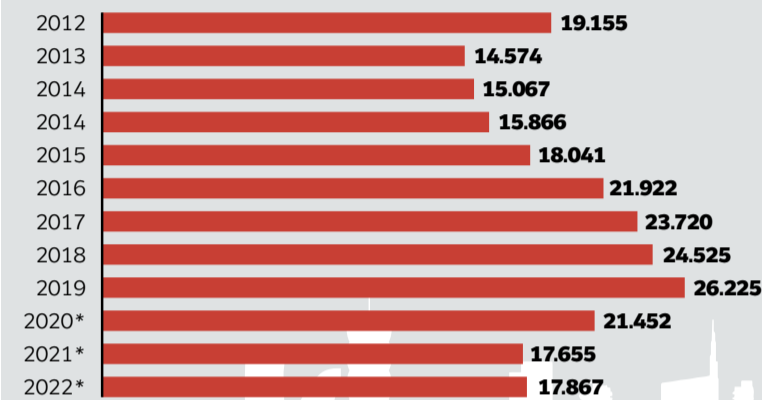
Certo diminuiranno molto le vendite: le prime stime a livello nazionale dicono che i passaggi di proprietà conclusi

L'immobiliare

L'impatto della crisi sui prezzi

		2020	2021	2022	2020 2022
Abitazioni	Milano	-1,0	-1,9	-1,3	-4,1
	Italia	-3,1	-3,9	-3,1	-9,8
Uffici	Milano	-1,3	-1,8	-1,4	-4,4
	Italia	-3,5	-4,0	-3,4	-10,5
Negozzi	Milano	-1,0	-1,4	-1,3	-3,7
	Italia	-3,1	-3,4	-3,1	-9,3

Le compravendite a Milano



*previsione

Fonte: elaborazione su dati di Nomisma

L'evoluzione dei prezzi delle case a Milano e nelle grandi città italiane

Prezzo a metro quadrato

Anno	Milano	Italia
2010	3.516	2.334
2011	3.493	2.282
2012	3.356	2.191
2013	3.184	2.077
2014	3.084	1.991
2015	3.017	1.943
2016	3.013	1.914
2017	3.015	1.893
2018	3.023	1.876
2019	3.116	1.879
2020*	3.085	1.821
2021*	3.054	1.750
2022*	3.023	1.695

L'Ego - Hub

Consiglio notarile

Carlo Munafò

Firme e rogiti prima casa
«Sospensione delle scadenze»

Lento ritorno alla normalità per mutui e rogiti. Spiega Carlo Munafò, presidente del Consiglio notarile di Milano: «Dopo i giorni in cui era impossibile operare per il blocco delle Conservatorie che impediva di verificare se sugli immobili vi fossero trascrizioni pregiudizievoli, abbiamo concluso gli atti indifferibili contemperando il nostro ruolo di pubblici ufficiali con la necessità

Al vertice
Carlo Munafò, 49 anni, presidente del Consiglio notarile di Milano



di salvaguardare la salute di chi lavora. Situazione più complicata con i mutui, perché alcune banche hanno ora disposizioni rigide sullo spostamento del personale». A rendere meno urgente le stipule c'è la sospensione, fino al 31 dicembre, dei due termini di decadenza delle agevolazioni prima casa: quella per il riacquisto di chi ha venduto la sua precedente abitazione e quella per la vendita per chi abbia già acquistato la nuova prima casa. E se nel compromesso è previsto un termine per il rogito? «Vige il principio della buona fede e non c'è violazione degli accordi se il ritardo è per impossibilità. Nelle situazioni in cui il ritardo causa danni, come quando chi deve comprare casa ha già lasciato un'altra abitazione e ha fissato un trasloco, senza accordo c'è il rischio di contenzioso. Che diventa certezza quando una delle parti vuole ridiscutere i termini economici».

G. Pag.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Compravendite, mercato fermo Ma il crollo dei prezzi non si vede

tra marzo e aprile sono quasi l'80% meno rispetto al 2018 e non è pensabile che con la ripresa graduale delle attività si possa colmare il gap. Sia di Nomisma sia Scenari vedono un consuntivo annuo in calo di una quota attorno al 25%.

Ma com'è possibile che a fronte di un forte calo delle vendite i prezzi possano resistere?

La prima ragione è nella sensazione (o la speranza) che tra qualche mese la crisi economica sarà attenuata e chi vuole cedere una casa se non ha bisogno di realizzare preferirà resistere o al massimo concedere uno sconto limitato prima di decidere di svendere anche perché non c'è modo di impiegare il ricavato della vendita in maniera

sia sicura sia redditizia. All'epoca della crisi del 2012, che portò anche nel capoluogo lombardo al crollo di vendite e quotazioni, i titoli di stato a dieci anni rendevano oltre il 6%, oggi sono all'1,5%.

In particolare non c'è da aspettare che scendano i prezzi delle case nuove. Una parte dei cantieri aperti in città, già prima dell'arrivo del Covid, avevano venduto quasi tutti gli alloggi sulla carta.

Inoltre, come spiega Vincenzo Albanese, presidente degli agenti immobiliari della Fimaa di Milano e Monza, «rispetto al 2012 registriamo un interessante fenomeno: sulle case in costruzione, per cui erano già state avviate trattative, sono pochissime, meno del 10%, le rinunce da parte

dei potenziali acquirenti. Otto anni fa vi fu una fuga generalizzata». Secondo Albanese non solo il nuovo ma anche l'usato di qualità non dovrebbe risentire della crisi. «Due mesi di permanenza forzata nelle nostre case ci hanno insegnato quali sono i difetti delle abitazioni in cui viviamo e sicuramente chi vorrà cambiare se ne ricorderà quando si tratterà di scegliere».

Un altro aspetto che dovrebbe mettere al riparo Milano è il fatto che in città il ricorso ai mutui è certamente molto diffuso ma meno che nel resto del Paese. La maggiore incognita che pesa sul mercato del mattone è se le banche continueranno a fare credito ipotecario e con quali criteri. «Nel capoluogo lom-

bardo — stima il presidente di Scenari immobiliari Mario Breglia — solo il 20% degli acquisti è per la prima casa, il 60% è per miglioramento abitativo e il 20% per investimento». Chi compra un'abitazione per costituire una nuova famiglia o per non stare più in affitto di norma paga ricorrendo a un intervento molto rilevante del mutuo (70-80%) e ottenere credito potrebbe risultare difficile. Ma chi acquista per migliorare, sommando il ricavato della vendita ai risparmi spesso ha bisogno di una quota minore di finanziamento e chi acquista per investimento di norma accende il mutuo solo se i tassi sono molto bassi, come oggi, e per una quota ridotta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Chi è



● Il presidente della società Scenari immobiliari Mario Breglia

● Nel 2020, la società prevede per il mercato immobiliare milanese prezzi stabili e vendite in calo del 25%

La decisione

di Andrea Senesi

Mense scolastiche, partono i rimborsi per i primi due mesi

Richieste al sito web di Milano Ristorazione



Presidente
Bernardo Lucio Notarangelo

Al via i rimborsi di Milano Ristorazione per i mancati pasti nelle refezioni scolastiche nei primi due mesi di quarantena. La società comunale, che ogni giorno sforna dalle sue 26 cucine una media di 85mila pasti per 437 mense cittadine, ha deciso di avviare i rimborsi di marzo e aprile per la mancata erogazione del servizio «anche in assenza di disposizioni ufficiali sulla so-

sospensione definitiva o meno dell'anno scolastico in corso».

«Già all'inizio dell'emergenza sanitaria dovuta al diffondersi del coronavirus — racconta l'assessore all'Educazione Laura Galimberti — il Comune, attraverso un'ordinanza del sindaco, aveva garantito il rimborso delle quote del servizio mensa per il periodo non usufruito. Oggi quel proposito si concretizza per

andare incontro alle difficoltà, anche economiche, che le famiglie si trovano ad affrontare in questo periodo complicato, con la speranza di poterli ritrovare con i nostri bimbi a pranzo di nuovo il prima possibile».

«Il motivo per cui non abbiamo ancora effettuato i rimborsi — spiega il presidente di Milano Ristorazione Bernardo Lucio Notarangelo — è

che non ci sono disposizioni ufficiali che stabiliscano se le scuole riapriranno o non riapriranno prima della fine dell'anno scolastico. Se ci fosse certezza, in un senso o nell'altro, saremmo in grado di calcolare per il numero totale e definitivo di mesi in cui il servizio di refezione resta sospeso quanto riconoscere come rimborso alle famiglie che hanno pagato anticipatamente. Dato però il prolungarsi di questa incertezza, abbiamo deciso di procedere nei prossimi giorni al rimborso parziale del primo periodo di mancata fruizione del servizio».

Per richiedere il rimborso bisogna collegarsi al sito di Milano Ristorazione e seguire le indicazioni riportate nella sezione dedicata ai «rimborsi 2020» e poi compilare il mo-

437

Gli istituti serviti ogni giorno dalle cucine di Milano Ristorazione, tra asili, scuole elementari e medie

85

I pasti in migliaia preparati e serviti al giorno e più di 10mila tonnellate di derrate alimentari lavorate l'anno

dulo predisposto.

Nelle scorse settimane, Palazzo Marino e Milano Ristorazione avevano ricevuto richieste di rinuncia al rimborso da oltre cento famiglie che avevano manifestato l'intenzione di devolvere la somma dovuta all'aiuto delle famiglie in difficoltà. Per rispondere alla loro richiesta, la società ha predisposto un modulo che prevede la donazione del rimborso al Fondo di mutuo soccorso. «Il nostro ringraziamento — concludono l'assessore e il numero uno della società — va dunque anche a queste mamme e a questi papà grazie ai quali il principio del «chi può dona e chi non può prende» ha trovato un'applicazione inedita che contribuirà ad aiutare chi ha più bisogno».

© RIPRODUZIONE RISERVATA