

# Città

CRONACA@ECO.BG.IT  
www.ecodibergamo.it/cronaca/section/

## Il cauto ottimismo dei notai Trasferimenti + 7,7%

Dai notai di Bergamo cauto ottimismo sul mercato immobiliare: nel 2015 gli atti di trasferimento immobili aumentati del 7,7%



# Case, ripresa lenta Prezzi e canoni in calo per uscire dalla crisi

**L'indagine.** Il mercato residenziale riprende quota ma il settore di negozi e uffici è ancora in affanno. Sconti elevati per sbloccare le compravendite

**CAMILLA BIANCHI**

Timidi segnali di ripresa per il mercato immobiliare bergamasco. Il peggio sembra passato per il settore delle abitazioni, mentre il comparto non residenziale è ancora in affanno. Lo rivela l'analisi del primo trimestre 2016 compiuta dalla società di studi economici Nomisma.

**Case, prezzi in calo**

L'offerta di immobili in vendita è in crescita costante per abitazioni, negozi e capannoni industriali, mentre va verso la stabilizzazione quella di uffici e box. Ma la domanda continua ad essere debole e si segnalano significative quantità di immobili invenduti. Nel 2015 si sono regi-

**I prezzi delle abitazioni nuove calati in media dell'1,9%; -1,7% per quelle usate**

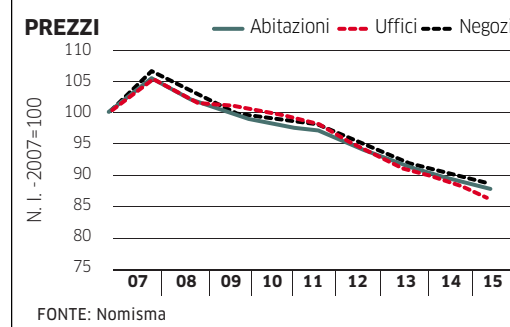
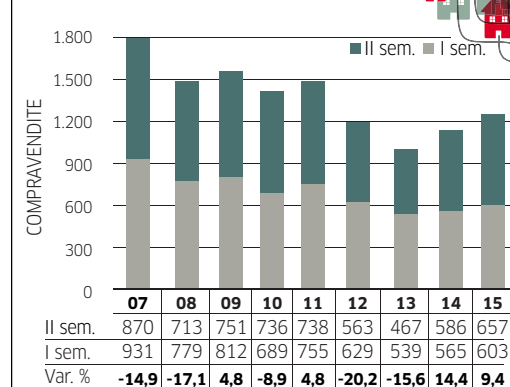
strate 1.260 compravendite di abitazioni (il 9,4% in più dell'anno prima), e solo 146 nel settore non residenziale (il 21% in meno del 2014). Le cose vanno meglio per le locazioni: la domanda stabile in tutti i comparti, tranne quello industriale, ha fatto sì che il numero dei contratti stipulati, anche grazie alla flessione dei canoni, sia rimasto stazionario. Le riduzioni annuali dei prezzi hanno riguardato tutti i settori e si sono attestate tra il -1,7% per abitazioni e negozi, e il -3,4% degli uffici. Scontare sembra essere la parola d'ordine per poter vendere. Gli sconti sui prezzi di vendita in tutti i principali comparti si mantengono molto elevati e si avvicinano a livelli record per la città di Bergamo. Restano alti i tempi delle contrattazioni, a causa principalmente dell'eccesso di offerta, così come i tempi medi di locazione tendono a mantenersi su livelli piuttosto elevati. Sebbene si intraveda un cambio di tendenza nel settore della compravendita, non si registra una ripresa significativa delle transazioni, che rimangono

sui livelli bassi degli anni precedenti, nonostante le banche siano più propense a concedere mutui. La difficoltà di incontro tra domanda e offerta mantiene ancora alto il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo (18% per l'usato e 14% per il nuovo), un gap che colloca Bergamo a livelli record. I prezzi si sono ulteriormente ridotti, registrando una flessione media del -1,9% per le abitazioni nuove e del -1,7% per le usate, con picchi del -2,7% in periferia. I costi medi delle abitazioni libere vanno da un minimo di 2.622 euro al metro quadro a un massimo di 3.630 in centro, e da un minimo di 1.547 euro al metro quadro ad un massimo di 2.064 in periferia. L'analisi del mercato residenziale bergamasco mostra come la domanda interna stia mutando. La richiesta di acquisto rimane particolarmente significativa, passando dal 46% di un anno fa al 53,1%, superiore alla media delle 13 città intermedie monitorate da Nomisma. A causa della congiuntura economica, la maggior parte degli intenzio-

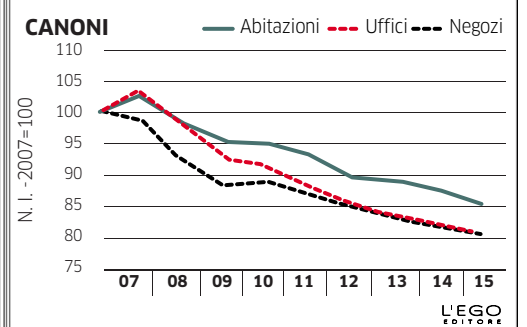
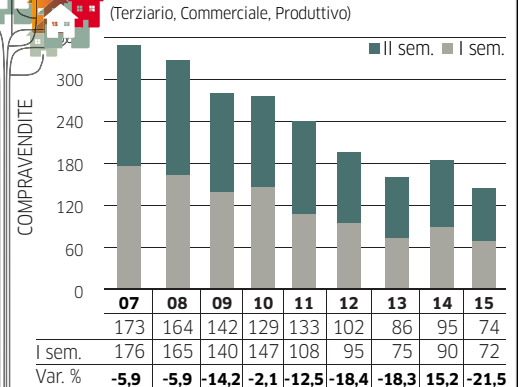
### Compravendite, prezzi, canoni

I dati della città di Bergamo

#### SETTORE RESIDENZIALE



#### SETTORE NON RESIDENZIALE (Terziario, Commerciale, Produttivo)



nati all'acquisto è propensa a ricorrere a un mutuo per finanziare l'operazione, col quale copre oltre il 76% del valore totale dell'abitazione. La quota di abitazioni in affitto rappresentata dal libero mercato è sempre prevalente, ma stanno crescendo i contratti a canone concordato (37,2%), raddoppiati rispetto al 2013, anche a seguito delle agevolazioni fiscali a favore di chi affitta con questa soluzione.

**Uffici e negozi al palo**

A Bergamo, nel 2015, il comparto degli uffici non ha dato segnali di attenuazione della crisi del settore. Ad un'offerta che si sta stabilizzando, sia per l'acquisto che per la locazione, corrispon-

de una domanda debole. I tempi medi di vendita e di locazione rimangono molto elevati, rispettivamente a 13,5 e 9 mesi. Nel mercato direzionale i prezzi calano ancora, anche in maniera più sostenuta rispetto alle due passate rilevazioni (-3,4% annuale, la variazione più alta delle 13 città monitorate). L'andamento dei canoni, invece, ha flessioni meno marcate, con variazioni più contenute rispetto ai prezzi d'acquisto, e inferiori rispetto alla media delle altre 13 città.

Il mercato commerciale segue sviluppi simili a quello direzionale, con alcune leggere differenze dovute al fatto che la domanda per l'acquisto è più viva-

ce. Nonostante ciò, i contratti conclusi risultano nuovamente in diminuzione: secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, il numero delle compravendite del 2015 è stato inferiore alle 70 unità, un terzo di quelle registrate nel 2005. Anche per quanto riguarda il mercato degli immobili produttivi, il territorio bergamasco ha continuato a manifestare, nel corso del 2015, segnali di affaticamento, con un volume di compravendite decisamente modesto, anche se in aumento rispetto ai due anni precedenti. Per concludere qualche trattativa è necessario applicare sconti sul prezzo richiesto che si mantengono molto elevati, in media 23%.

# Condomini, attenzione ai bilanci Ecco come scoprire i conti in rosso

**L'appello dell'Airec**

La riforma ha imposto nuove modalità di gestione ma molti amministratori non si sono adeguati

Gioie e dolori della vita di condominio. E tra i dolori spesso si annovera anche il rendiconto sulla situazione patrimoniale del condominio redatto male. E un rendiconto mal fatto può nascondere una cattiva gestione. A mettere in allerta i condomini, a cui spetta per legge l'obbligo del controllo e dell'approvazione dei resoconti annuali, è l'Airec, l'Associazione italiana revisori condominiali.

«La riforma del condominio - spiega Oscar Albricci di Airec - ha imposto agli am-

ministratori un nuovo modo di gestire gli immobili, di tenere la contabilità, di rappresentare i conti all'assemblea. Tutto questo dovrebbe già essere messo in atto dal 18 giugno 2013 ma a distanza di quasi tre anni molti studi non si sono ancora adeguati alle novità introdotte». Ma se molti amministratori non si sono ancora adeguati, questo non mette al riparo il condomino da eventuali guai: «Un rendiconto "viziato", perché non conforme alle norme vigenti, potrebbe essere nullo o annullabile - precisa Albricci - e creare al condominio grandi problemi nel recupero dei crediti verso i condomini morosi». Non ultimo, un rendiconto che non rispetta le regole di trasparenza, anche queste imposte dal-



I rendiconti sono al centro della riforma dei condomini

la legge, può nascondere una cattiva gestione che si può tradurre, ad esempio, in debiti tenuti nascosti o fondi bancari in rosso. Tutte criticità che emergono quando, ad esempio, un fornitore reclama un pagamento arretrato, quando viene improvvisamente sospesa l'erogazione di un servizio (acqua, gas, luce) e ancora, quando un amministratore si rende improvvisamente irreperibile. «Dal 99% delle revisioni emergono dei problemi contabili - sottolinea Albricci -. Si va dagli errori di calcolo all'attribuzione di spese a condomini sbagliati, ma soprattutto evidenziano la mancanza di quegli elementi di cui, per legge, devono essere composti i rendiconti condominiali, al fine di renderne possibile l'approvazione da parte dell'assemblea». Tanto per iniziare il rendiconto presentato dall'amministratore deve contenere un «registro di contabilità», cioè l'elenco in ordine cronologico di tutte le movimentazioni in entrata e in uscita del con-

dominio: «A questo proposito - chiarisce ancora Albricci - va detto che la voce "saldo cassa", che prima della legge del 2013 era possibile, ora non può più esserci. Questo perché - ripete il revisore - tutti i movimenti di spesa o di entrata devono transitare su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio stesso e ogni condòmino, recita testualmente la legge "per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica". Sempre a proposito del registro di contabilità e delle voci di entrata e uscita, queste devono essere espresse in modo da consentire l'immediata verifica: «Attenzione dunque a quei conti consuntivi delle spese ripartiti semplicemente secondo le tabelle millesimali. Questo unico documento in sé - raccomanda Albricci - non costituisce un rendiconto condominiale stilato a norma di legge».

**Tiziana Sallese**