

# Il mattone annaspa, compravendite in crollo

## «I prezzi resistono, ma spaventano i mutui»

Rigotti: «Attenzione alla perdita di valore per le classi energetiche più basse, necessari contributi ai restauri»

**TRENTO** Un crollo a doppia cifra, peggiore delle aspettative. L'inizio del 2023 aveva mostrato subito un rallentamento del mercato immobiliare, «con dei dati e delle percentuali che non facevano sicuramente presagire nulla di buono, e sperare in un cambio di tendenza sarebbe stato utopistico» ricorda Paolo Borzaga, direttore dell'ufficio del territorio dell'Agenzia delle entrate di Trento, e i nuovi dati lo confermano. Ciò che è emerso dal rapporto di Fimaa sull'andamento del mercato immobiliare trentino nel secondo trimestre del 2023 è che non solo la tendenza continua a essere negativa, ma c'è stata un'ulteriore frenata. I dati mostrano una contrazione delle compravendite che per il semestre gennaio-giugno di attesta al 14,23%, rispetto allo stesso periodo del 2022, mentre arriva addirittura a -16,68 per il periodo aprile-giugno, sempre su base annua.

Si è confidato che questi dati fossero così negativi perché successivi alla crescita quasi anomala (Borzaga parlava di «ubriacatura del mercato») del comparto immobiliare nel periodo post-pandemico, e si poteva sperare che i numeri dessero un segnale positivo facendo un confronto con il 2019, ultimo periodo in cui, a detta di Borzaga, «si è lavorato con un regime di ordinarietà». Eppure, anche il confronto con il secondo trimestre del 2019 evidenzia ancora una contrazione delle compravendite, questa volta dell'8%. Un dato sicuramente inferiore, ma che insieme a tutti gli altri è sufficiente a preoccupare sia Borzaga che Severino Rigotti, presidente di Fimaa Trento. Il timore, espresso da Rigotti, è dovuto al fatto che dati simili in passato hanno anticipato

### 14%

La contrazione registrata rispetto allo stesso periodo del 2022

### 17%

La diminuzione delle pratiche notarili relative agli scambi immobiliari

### 200

Euro in più, ogni mese, per chi aveva una rata di mutuo che si aggirava sui 700 euro



successivi periodi di recessione economica: «Questo sarebbe certamente un dato che fa paura, perché tutte le volte che ci sono state crisi economiche sono partite sempre da dati di fatto forniti dal mercato immobiliare». Rigotti mostra, però, anche sollievo nel riferire che in Trentino i prezzi non hanno ancora iniziato a calare come sta succedendo in altre regioni.

Vista la decisione di Fimaa di mantenere i prezzi del 2023 in linea con il 2022, la causa di questo crollo viene individuata nell'elevatissimo costo del denaro e nell'aumento ormai quasi insostenibile delle rate dei mutui. Sottolinea, allarmato, Rigotti: «Una persona che pagava una rata di 700 euro al mese oggi ne paga 900, spesa che per molte famiglie diventa insopportabile». La crescita delle rate frena anche le do-



**Crisi in vetrina**  
La difficoltà attraversa tutto il settore. A sinistra, i vertici Fimaa Paolo Borzaga, Severino Rigotti e Orazio Marco Poma (foto Pretto / LaPresse)



**Il presidente di Fimaa**  
Tutti i recenti periodi di recessione economica sono sempre stati anticipati dai dati di fatto forniti proprio dal settore immobiliare, ecco perché i numeri del nostro comparto, oggi, spaventano

mande di concessione di nuovi mutui, come confermano anche le cifre fornite da Orazio Marco Poma, presidente del Consiglio notarile di Trento e Rovereto: queste mostrano una contrazione dell'attività notarile relativa alle compravendite che si attesta attorno al 16-17%, e una ancora maggiore per quanto riguarda i mutui. Flessione che sta accelerando, considerato che nello scorso trimestre i dati riportavano un calo dell'attività notarile di circa il 10%. «L'impressione — commenta Poma — è che nella torta della tipologia degli atti notarili che vengono compilati la fetta più grande che manca è quella dei mutui, e se manca il finanziamento, a ruota verranno a mancare anche le compravendite». Eppure, stando alle stime, per rispondere al fabbisogno abitativo del territorio servirebbero almeno altri seimila alloggi.

Rigotti conclude ricordando che le direttive europee richiedono entro il 2030 l'efficientamento delle case di classe energetica inferiore alla D. L'auspicio è che questa scadenza possa nei prossimi anni incentivare il governo a varare nuove misure a sostegno di coloro che sono in possesso di immobili di classe G o F, ma non hanno mezzi per ristrutturarli. In questo modo si preverrebbe una consistente perdita del loro valore, mentre già adesso cala la disponibilità delle banche a concedere mutui a chi è interessato a tali proprietà, proprio nel timore di tale eventualità. In proposito, Rigotti ricorda che a tale scopo «il governo ha stanziato per ora soltanto dieci miliardi di euro, mentre la previsione per adeguare l'intero parco immobiliare è di circa cento».

**Chiara Biasioli**  
© RIPRODUZIONE RISERVATA