

Le case di Napoli mantengono stabili i prezzi

Nel 2007 i prezzi nelle zone del centro di Napoli sono rimasti stabili rispetto al semestre precedente



di Claudio Carlo Nardacci

Buone notizie, almeno per una volta dalla Campania, dove, ormai, si parla sempre e solo dell'emergenza rifiuti. Nel secondo semestre del 2007 i prezzi delle case nelle zone del "centro" di Napoli sono rimaste stabili rispetto al semestre precedente.

Questo è uno dei dati più importanti che emerge dal listino ufficiale dei valori corretti del mercato immobiliare a cura della Borsa Immobiliare di Napoli (BIN), società di servizi istituita dalla Camera di Commercio partenopea con lo scopo di regolamentare, valorizzare e rendere trasparente il mercato. All'interno della stessa città di Napoli si verifica un andamento differente dei prezzi. Nelle zone più prestigiose (soprattutto Posillipo, Chiaia e Vomero) i prezzi restano alti, anche se con incrementi non sempre omogenei. Secondo lo studio la stagnazione dei prezzi è attribuibile soprattutto alla carenza di prodotti immobiliari validi e nuovi. La domanda abitativa per la città di Napoli, infatti, risulta in crescita e soprattutto in evoluzione. Ad essa si contrappone un'offerta rigida e meno dina-

mica. Secondo **Clemente del Gaudio**, presidente della BIN, per poter meglio rispondere alle caratteristiche della domanda, l'offerta dovrebbe privilegiare la costruzione di nuove abitazioni maggiormente conformi alle esigenze dei nuovi nuclei fa-

miliari, la ristrutturazione degli edifici esistenti ripensando la distribuzione degli spazi e delle destinazioni d'uso. Il patrimonio immobiliare disponibile dovrebbe, infatti, non solo essere ampliato "con nuove tipologie", ma soprattutto dovrebbe essere

"svecchiato e trasformato per rispondere alle esigenze della società". I prezzi restano alti anche in alcune zone del centro, mentre una riduzione delle quotazioni si registra nel quartiere Arenella e in alcune zone del quartiere Bagnoli. Differente l'offerta, invece, nei 91 comuni della provincia di Napoli presi in esame. Qui è possibile acquistare appartamenti a prezzi più vantaggiosi anche perché la provincia rappresenta, per molti nuclei familiari, un'unica alternativa all'assenza di prodotto in città. Secondo lo studio l'acquisto di un immobile rappresenta il più grande investimento immobiliare familiare occupando fino all'80% del proprio patrimonio.

L'andamento delle locazioni riscontra, a differenza delle compravendite, un forte aumento della domanda sia nella città di Napoli che nella provincia, oltre a una generalizzata e diffusa flessione dei valori locativi al metro quadro. Secondo quanto analizzato il mercato locativo ha risentito "in maniera peculiare di fattori contingenti come la questione mutui", per cui sono molte le famiglie che preferiscono case in affitto piuttosto che accendere un mutuo troppo elevato".

Banche italiane corrette o prepotenti?

Negli ultimi giorni ha destato stupore l'intervento di Catricalà (numero uno dell'Authority sulla concorrenza e il mercato), che ha criticato il sistema bancario, sollecitando una vigilanza sulle "prepotenze" di alcuni istituti di credito.

Ha poi ricordato ai media tricolori che gli strumenti attualmente in possesso all'Authority non sono sufficienti per intervenire a favore degli utenti consumatori. "Quello che abbiamo - ha detto il Garante della concorrenza e il mercato - cioè l'apertura di istruttorie per pratiche commerciali scorrette, non rappresenta una grande timore per il sistema bancario. Il Tar annullerebbe sanzioni pesanti per mancanza di proporzionalità".

Catricalà ha inoltre parlato degli aspetti positivi contenuti nella legge Bersani, che "aiuta veramente chi ha bisogno e crea concorrenza dove serve". Per esempio nel comparto bancario che presenta un tasso di mobilità del 7,7% più basso che nel settore Rc auto (8%). "Siamo di fronte a mercati completamente ingessati", ha sottolineato. Secondo poi un'indagine di Altroconsumo le banche ignorano le norme della Bersani. Solo due su quattro la rispettano in tema di portabilità dei mutui con surrogazione dell'ipoteca a costo zero. L'associazione ha calcolato in 4,5 milioni di euro il danno per i mutuatari che hanno surrogato il proprio mutuo nel 2007.

LA PROPOSTA DEL MESE

A Cariparma FriulAdria il premio trasparenza L'istituto ai primi posti nella classifica di diversi parametri

L'Adiconsum ha di recente premiato per la trasparenza sui mutui l'istituto Cariparma FriulAdria. Il premio in esame è il risultato della ricerca condotta da Adiconsum e "Guida Mutui" sui mutui casa offerti da 28 diversi istituti di credito presenti sull'intero territorio nazionale.

Circa 128 sportelli bancari monitorati in 80 capoluoghi di provincia (dei 107 attivi in Italia). Questi i dati da cui è partita l'indagine congiunta per verificare l'effettiva attivazione di comportamenti trasparenti delle banche alle richieste di un mutuo casa da parte dei consumatori. Due i punti critici passati sotto la lente d'ingrandimento dell'associazione di tutela dei consumatori: il tipo di consulenza offerto sui mutui e la consegna dell'informativa precontrattuale e del prospetto Esis European Standardised Information Sheet (ovvero il prospetto informativo europeo standardizzato), che permette di paragonare con estrema facilità le offerte di diverse banche.

Sulla base dei dati raccolti, Adiconsum e Guida Mutui hanno assegnato al gruppo Cariparma

FriulAdria il premio trasparenza mutui (secondo classificato il Monte Paschi di Siena, terza Deutsche Bank). Per quanto riguarda, invece, il premio consulenza, ad aggiudicarsi la vittoria è stata la Banca Popolare di Vicenza, seguita da BancoPosta e Banco Popolare (rispettivamente secondo e terzo classificati). Infine, il premio comunicazione al cliente è stato assegnato al Monte Paschi di Siena (secondo classificato il gruppo Cariparma FriulAdria, terza Intesa-Sanpaolo).

Per quanto concerne la documentazione consegnata al cliente, ben 80 istituti hanno consegnato i fogli informativi (62,50%), ma solo il 27,3% ha fornito al cliente il prospetto standardizzato Esis (35 istituti). Un fatto grave visto che, nel 2001, il 95% delle banche ha sottoscritto un accordo in sede ABI nel quale si impegnava a consegnare ai propri clienti questo importante documento.

Identica situazione anche in altri ambiti che non sono stati oggetto della ricerca, come la surrogazione e la rinegoziazione dei mutui. Le

regole esistono da tempo, sono state confermate e sistematizzate con la Finanziaria 2008, ma ancora i consumatori non riescono ad ottenerne l'applicazione dalla maggior parte del sistema bancario. Lo stesso vale per trasparenza e consulenza: su 128 banche solo il 5,5% ha ottenuto il massimo dei voti; cinque hanno ottenuto il punteggio peggiore; 13 hanno ottenuto un solo punto. Più in generale il 68,65% dei consulenti ha offerto delle soluzioni di tasso adeguate; il 54,69% degli operatori ha consigliato al cliente di scegliere una durata del mutuo più elevata per avere meno difficoltà di pagamento della rata. Solo il 45,31% dei consulenti ha offerto delle soluzioni di importo adeguate; solo il 63,28% dei consulenti bancari ha acquisito i dati del cliente (nome, numero di telefono, ecc.) per poterlo ricontattare in futuro.

Qual è allora il messaggio da lanciare agli istituti di credito? Da parte delle banche è sicuramente necessaria una maggiore trasparenza e qualità nella consulenza.