

# IMMOBILI IL "TERREMOTO" È ALLE PORTE

Le compravendite sono quasi ferme. Domanda e offerta non riescono più a incontrarsi. Olivati (Fiaip Bergamo): "Bisogna abbassare i prezzi. Ora o mai più, altrimenti non si venderà nulla per anni". Pasini (Fiaip Brescia): "Oggi si possono trovare occasioni molto interessanti, ma poche famiglie riescono ad ottenere un mutuo". Ad allarmare il comparto, l'imminente cessione degli immobili di proprietà delle banche. Il mercato, dicono gli addetti ai lavori, subirà un forte contraccolpo.

di GIORDANA TALAMONA

"Ora o mai più", è stato l'appello di Giuliano Olivati, presidente della Fiaip di Bergamo, la Federazione degli agenti immobiliari, che in una nota di pochi mesi fa incalzava i proprietari di case a vendere. "Che questo sia il momento di comprare casa ormai l'hanno capito tutti, dai due anni d'età in su - commenta Olivati -. Ma ora noi diciamo ai proprietari: se volete davvero vendere, questo è il momento, sta passando il midnight express. Una bomba in uno stagno fermo, l'affermazione di Olivati, che inquadra il ritmo del deprezzamento del settore immobiliare al 6% annuo. "Se decidete di non prendere quel fatidico ultimo treno, e continuate a chiedere i prezzi di 5 anni fa, oggi matematicamente impossibili - prosegue Olivati nella nota - è una vostra libera scelta. Ma sappiate che per il prossimo convoglio se ne riparla tra ►

## L'INCHIESTA

una decina d'anni (e se siete ottimisti, pensate pure 8 o magari 5)".

Affermazioni dure, che paventano lacrime e sangue per i proprietari di immobili, già vessati dall'Imu, dall'aumento delle imposte e dal ridotto potere d'acquisto dell'euro. "Prendi i soldi e scappa", sembra il consiglio implicito, ma in un mercato estremamente complesso come quello edilizio, dove la coperta che bastava per tutti fino al 2008 oggi lascia scoperto qualcuno, merita qualche approfondimento.

### LA RIPRESA E LA SPECULAZIONE EDILIZIA

**"Non avremo alcuna ripresa prima del 2017/2018. D'altra parte come possiamo pensare diversamente? Chi può permettersi di comprare la prima casa**

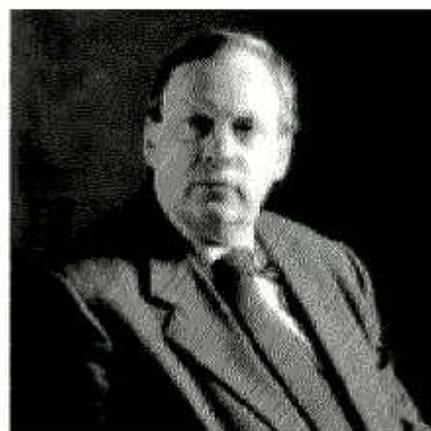


Giuliano Olivati, presidente della Fiaip di Bergamo



Luciano Patelli, presidente provinciale di Fimaa

ha uno stipendio fisso, ma finché non verranno create le condizioni per nuovi posti di lavoro, il settore immobiliare rimarrà stagnante, così come tutto l'indotto". Questa la sconcertante visione di Luciano Patelli, presidente provinciale di Fimaa, la Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, che fatica ad intravedere la luce in fondo al tunnel. A dargli supporto sono anche le cifre del "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia", la guida curata dall'Ascom con il patrocinio di Provincia, Comune, Camera di Commercio, Università di Bergamo e la collaborazione di Appe e Adiconsum. **Nell'ultimo anno i prezzi delle case sono diminuiti del 4,7% a Bergamo e del 4,2% in provincia**, dove si registra una contrazione sia nei centri principali per l'aumento dell'offerta, che nei paesi più piccoli. **"La verità è che fino al 2008 c'è stata una speculazione edilizia che ha permesso la costruzione di immobili inabitabili, brutti, su terreni che non potevano sopportare grosse cubature - precisa Patelli -** Questo è servito sia ai Comuni per fare cassa con gli oneri di urbanizzazione, che ai costruttori per avere molti metri in vendita. Finché la domanda era alta hanno costruito come volevano, ma con l'inizio della crisi la clientela ha cominciato a fare scelte diverse, indirizzandosi spesso verso abitazioni ad alto risparmio energetico. Oggi tutti gli immobili rimasti invenduti sul territorio non sono più proponibili ai prezzi pre-crisi".



Gianfederico Belotti, direttore del listino "Case&Terreni"



**Un mercato immobiliare drogato dal sistema creditizio che arrivava a finanziare le imprese sino al 110-120%, nel quale gli imprenditori si sentivano spinti, o addirittura obbligati, a comprare aree su cui costruire, per non perdere delle opportunità di guadagno. Questa visione miope ha causato un'escalation di prezzi continua e incontrollata. Finito il finanziamen-**

**“ Patelli (Fimaa):**  
"Non ci sarà ripresa per anni. E oggi gli immobili non sono più vendibili ai prezzi pre-crisi"



to delle banche, il mercato è crollato.

Chi può ancora rivolgersi al mercato della compravendita, oggi tende a indirizzarsi verso immobili ad alta efficienza energetica che permettono di limitare consumi e spese. A conti fatti questa rivoluzione tecnologica e culturale in atto, ha preso velocità con la crisi, facendo uscire dal mercato un segmento di case, nuove o di recente realizzazione, costruite però con concezioni vecchie.

“Oggi si piazzano molto bene i tre o quattro locali in classe B – prosegue Patelli –, con spazi vivibili e con un prezzo che risponde al potere d’acquisto delle famiglie. Ritengo che un’impresa, calcolato l’acquisto del terreno e gli oneri, possa vendere una buona classe B, in discreta posizione, a 1.800-1.900 al metro quadro, per una classe A, a poco di più. Mentre per una classe C il valore si

riduce del 30%, rispetto a una classe A, a causa dei materiali utilizzati”. “Sugli immobili quotati nel 2006-2008, ci sono stati invece ribassi anche del 40%, ma i proprietari faticano a rendersene conto – interviene ancora Patelli –, Oggi la difficoltà dell’agente immobiliare non è tanto vendere, quanto portare nel tempo a un prezzo equo, l’immobile che è andato ad acquisire”. Accettare il deprezzamento di un immobile faticato col sudore della fronte non è facile, senza contare che per qualcuno ereditare una vecchia casa dai genitori, su cui pagare gli oneri, è diventata una sventura, piuttosto che un’opportunità. “Purtroppo ho dati su ville quotate a 1,2 milioni di euro prima del 2008 – prosegue Patelli – che sono state vendute a 650mila euro. La realtà dei fatti è che, col potere d’acquisto di oggi, il mercato pre-crisi non esiste più”.

Ma ciò che allarma Patelli è ben altro: “Quel che mi preoccupa davvero sono tutti quegli immobili di proprietà delle banche che, prima o poi, saranno gettati sul mercato a prezzi bassi, pur di essere venduti. Questo inciderà sul prezzo delle case ancora invendute, abbassandone ulteriormente il valore”. “Sta accadendo proprio in questo momento. Gruppi di avvocati si stanno occupando, per Unicredit e Banca Intesa soprattutto, di centinaia e centinaia di immobili su cui fare cassa”, spiega Gianfederico Belotti, esperto del settore e direttore del listino “Case&Terreni”. La questione è seria, perché quando l’ampio patrimonio nella pancia delle banche verrà svenduto causerà un ulteriore crollo del prezzo degli immobili più vecchi e obsoleti. “La tendenza degli acquirenti e degli operatori è di stare alla finestra – prosegue Be- ▶

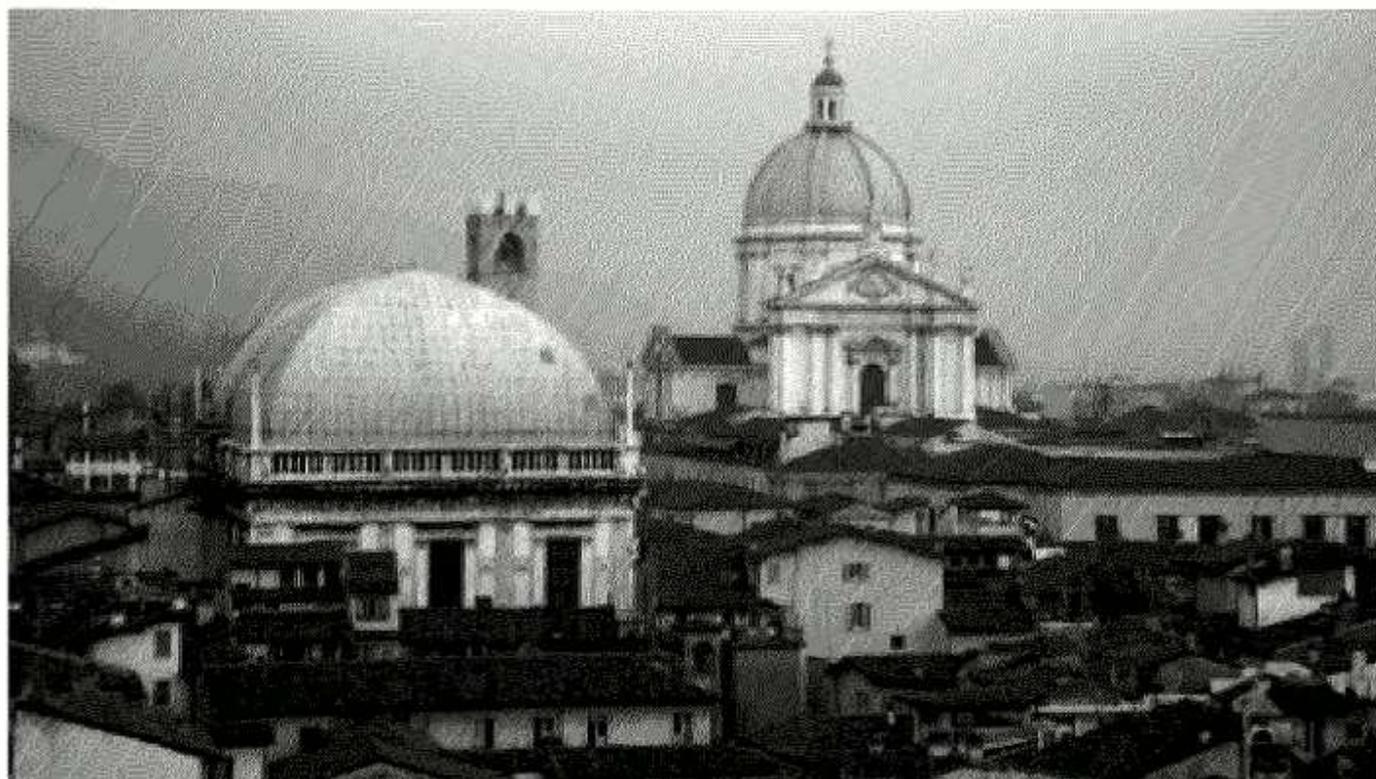
## Belotti (Case&Terreni):

“La difficoltà di un agente è far accettare il deprezzamento di un immobile a chi ha faticato per realizzarlo”

lotti - in attesa di vedere come reagirà il mercato all'arrivo di questi asset immobiliari in sofferenza. Le banche sono ormai arrivate allo stremo, quindi si sono decise a fare il grande passo”.

Ma come, visto che le aste pubbliche vanno tutte deserte? Con prezzi al ribasso: se a fronte di un finanziamento, ad esempio, di 125mila euro, l'immobile va all'asta a

70mila euro ma nessuno si presenta, si dà il via alle libere offerte al ribasso. “È vero che sono tipologie di immobili di medio e basso livello - precisa Belotti - spesso occupati, per lo più da extracomunitari morosi, che magari hanno tenuto male l'immobile, ma è lapalissiano che questo causerà dei contraccolpi in un settore già gravemente depresso”.



LE COMPRAVENDITE/1

## BRESCIA: COMPRAVENDITE DI IMMOBILI RESIDENZIALI IN CALO DEL 6%

*Mauro Pasini (Fiaip): “Anche quei pochi che sono in grado di fare un investimento immobiliare sono spaventati dalla pressione fiscale sul mattone: Imu, patrimoniale, imposizione fiscale”.*

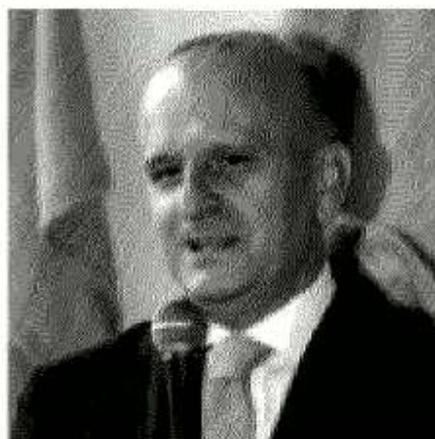
C'è stato un momento, nel 2010, in cui il mercato immobiliare bresciano sembrava potesse riprendersi. Ma ci si è dovuti presto ricredere. Anche nel 2011 grafici e tabelle hanno registrato una flessione, consolidando un trend negativo che prosegue dal 2006. Sei anni fa le compravendite in provincia di Brescia avevano raggiunto quota 21.412, lo scorso anno sono scese a

13.402. Un dato peggiore rispetto al biennio precedente, che gli operatori già avevano definito “stagnante”. E se a livello nazionale il calo delle transazioni si è fermato attorno al 2%, nel 2011 nel Bresciano le compravendite di immobili residenziali sono scese del 6%. “La situazione è complessa - spiega Mauro Pasini, presidente Fiaip Brescia, la Federazione degli agenti immobiliari -,

i fattori che hanno determinato questa situazione sono molteplici: la crisi economica, le difficoltà delle famiglie, gli istituti di credito che non erogano più mutui, le politiche del governo che non fa altro che tassare la casa”. Fatto sta che anche nel 2012 l'andamento è ancora di “grande sofferenza”. Con un'offerta sovrabbondante e una domanda che langue, i prezzi hanno ▶

## L'INCHIESTA

registrato una flessione. Soprattutto gli immobili usati, che scontano una classe energetica bassa e standard qualitativi inferiori a quelli attuali, hanno subito un deprezzamento sensibile. "Difficile fare percentuali, dipende da situazione a situazione - spiega Pasini -. Per gli edifici di trent'anni fa si possono strappare sconti importanti. Non così per gli immobili di nuova costruzione, per i quali i costi di realizzo lasciano meno margine sul prezzo finale". Quel che è certo è che oggi si possono trovare "occasioni molto interessanti". Soprattutto nei bilocali e trilocali, che oramai vanno per la maggiore. Ma il nodo è che un numero sempre più ridotto di famiglie riesce ad ottenere un mutuo. La stretta ai cordoni della borsa da parte degli istituti di credito è un problema che in questi anni non



Mauro Pasini,  
presidente Fiaip Brescia

si è riusciti a superare. Anzi. "Le banche offrono finanziamenti con il contagocce, erogano risorse che coprono una porzione sempre inferiore dell'investimento

complessivo e applicano tassi tra il 5 e il 6% mentre loro prendono i soldi da Bruxelles all'1%". In questa situazione già difficile, ci si è messo anche il governo Monti: "Anche quei pochi che sono in grado di fare un investimento immobiliare - spiega Pasini - sono spaventati dalla pressione fiscale sul mattone: Imu, patrimoniale, imposizione fiscale. Il tutto a fronte di prodotti finanziari, compresi i Bot, che offrono rendimenti al 5%. Insomma, il giochino è chiaro". Che fare, allora? "Servirebbe una scossa per invertire la rotta, come uno sconto sull'Iva per la prima casa dal 4 all'1%. Dubito però che questa misura verrà presa nei prossimi mesi. Mi auguro solo che nella seconda metà del 2013 si muova qualcosa, altrimenti per l'intero settore saranno dolori".

## LE COMPRAVENDITE/2

## TRA BERGAMO E PROVINCIA, UN VASTO PATRIMONIO DI CASE INVENDUTE E INVENDIBILI

Lo scorso anno, il numero delle compravendite si è ridotto del 25% rispetto al biennio 2007/2008. Ma i prezzi hanno seguito dinamiche diverse. Fermi i grandi progetti di recupero.

"C'è un ampio patrimonio di case invendute e probabilmente invendibili sul territorio - ammette spiega Gianfederico Belotti, direttore del listino "Case&Terreni -. Si stavano studiando con la Regione dei programmi di housing sociale, una sorta di fondo che permetterebbe l'acquisizione di questi immobili a prezzo di costruzione. Pare, infatti, che a quel prezzo i proprietari e i costruttori sarebbero disponibili a vendere. Qualcuno ha cominciato a vendere sottocosto, pur di far fronte alle situazioni debitorie che stanno trasformandosi in autentiche voragini che stanno creando una serie di situazioni disperate nel settore. Temo, tuttavia, che di quei programmi di housing sociale sentiremo parlare tra molto tempo". In terra bergamasca il numero delle compravendite al 31 dicembre 2011 si è ridotto del 25% rispetto al 2007-2008, mentre i prezzi hanno seguito dinamiche diverse. In Città alta il mercato

ha retto fino a poco tempo fa sugli stessi valori, registrando nell'ultimo periodo una leggera flessione negativa. Nel centro cittadino c'è stata una riduzione limitata al 10-15%, mentre nel resto della città, escludendo gli immobili di pregio, i prezzi si sono ridotti di un buon 30%. A questo quadro poco rassicurante per i privati, si aggiunge la drammatica svalutazione dei terreni nelle mani degli imprenditori. È il caso di alcune aree di Mapello acquistate nel 2007 da un noto costruttore a 200 euro al metro cubo, sulle quali non verrà più costruito nulla, nonostante una licezza già bell'e pronta, che sono state iscritte a bilancio a 100 euro al metro cubo. L'unica cosa certa, in questo caos immobiliare, è che le banche non intendono più finanziare il mattone. "Nella Bergamasca sono stati congelati dei progetti importanti a causa dell'allarmante disimpegno delle banche - prosegue Belotti -. Nel caso della ex Reggiani, che si trova in una

posizione molto favorevole, ai piedi della Maresana, gli operatori avevano in previsione di costruire una serie di palazzine tecnologicamente avanzate. Si sarebbe addirittura superata la circoscrizione antistante con un sottopasso, coprendola con del verde collegato al parco Coisis. Gli operatori di questo progetto hanno perso le caparre sul preliminare, hanno pagato fior di soldi ai progettisti e si sono ritirati dall'iniziativa". Ma gli esempi non mancano. E oltre alla ex Reggiani, le aree meritevoli di essere riqualificate sono tutte in un lungo elenco di progetti che rimangono nel cassetto o che si sono fermati: ex Ospedali Riuniti, ex Ote, ex Molini Moretti, ex Ismes, senza contare le grandi scommesse perse con Porta sud e con l'ex Accademia della Guardia di Finanza. E se anche l'Italcementi, che ha il polso dell'andamento del mercato, rallenta nell'ex Gres, un'area tra Bergamo e Ponteranica, non c'è da stare allegri. ►

LE LOCAZIONI

## IN CRESCITA LE RICHIESTE D'AFFITTO. MA AUMENTANO ANCHE GLI SFRATTI PER MOROSITÀ

Roberti (Sunia): "Con la crisi, molte famiglie non riescono più a far fronte ai pagamenti".

Pagani (Appe): "I proprietari di case vessati dalle imposte".

Se le compravendite sono in calo, si registra in controtendenza un aumento delle richieste di locazione giustificato dall'impossibilità di acquistare casa. Il "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2012" registra, dopo quattro anni di calo dei canoni, una sostanziale stabilizzazione dei prezzi, con una leggera flessione negativa tra l'1% e il 2% in città. Ma se la quota di chi, gioco forza, è costretto ad andare in affitto sta aumentando, la crisi sta specularmente incidendo su quegli inquilini incapaci di far fronte al canone di locazione.

Pietro Roberti del Sunia Cgil di Bergamo, il Sindacato Unitario Inquilini e Assegnatari, è molto chiaro in proposito. "L'80% degli sfratti è per morosità incolpevole, causata dalle difficili condizioni economiche in cui versano le famiglie che non riescono più a far fronte mensilmente al canone". Gli ultimi dati del ministero degli Interni inquadrano una situazione preoccupante, sia per i padroni di casa che per gli inquilini. Nel 2011 su circa 64mila sfratti in Italia, 56mila sono stati per morosità, mentre le richieste di esecu-



Antonello Pagani, direttore dell'Appe Confedilizia di Bergamo

zione si attestano a oltre 123mila, di cui 29mila effettuate. La regione col maggior numero di sfratti emessi è la Lombardia, con 12.922 provvedimenti pari al 20,2% del totale nazionale, seguita da Lazio (pari all'11%), Emilia Romagna (10,2%), Piemonte (9,7%), Campania (9,9%), Toscana (8,5%) e Veneto (6,7%). Secondo i dati forniti a Sunia dalla Prefettura di Bergamo, nel 2010 gli sfratti eseguiti sono stati 464, nel 2011 ben 481, mentre nei primi sei mesi del 2012 sono stati 258, in aumento rispetto alla media precedente. Per questo, nell'ambito della campagna Sfratti Zero organizzata nel rispetto del diritto alla casa sancito dall'articolo 11 del Patto internazionale sui Diritti eco-

nomici, sociali e culturali, i sindacati e le associazioni degli inquilini di Bergamo hanno chiesto al Prefetto di sospendere l'esecuzione degli sfratti per il periodo invernale. "Nell'ultimo tavolo di trattative con il Comune di Bergamo e il Prefetto - spiega Roberti - abbiamo chiesto che si studi lo scenario degli sfratti nella città e si trovi una metodologia condivisa. Inoltre abbiamo chiesto che dei 200 alloggi di proprietà del Comune di Bergamo, lasciati in disuso perché privi di manutenzione, l'Amministrazione si impegni a ristrutturarne almeno 50 all'anno. Questo sarebbe un sollievo per quelle 119 famiglie che hanno avuto, nel 2011, un provvedimento di sfratto nella sola città di Bergamo". Il sinda- ▶

cato ha anche chiesto che l'amministrazione cancelli l'Imu sull'edilizia pubblica. "Se l'Aler fosse costretta a togliere dalle casse quasi 2 milioni di euro per Bergamo e provincia - precisa Roberti -, è chiaro che non sarebbe più in grado di effettuare manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili, e sarebbe costretta a spingere sull'esecuzione degli sfratti, oggi ancora bassi rispetto ai provvedimenti emessi".

Ulteriori problemi in arrivo anche per i padroni di casa. "Hanno spremuto tutto, anche quello che non potevano spremere. Prima della manovra di dicembre eravamo già adeguati alla media europea in materia di pressione fiscale sugli immobili, oggi siamo ai primi posti della classifica", commenta Antonello Pagani, direttore dell'Appa Confedilizia di Bergamo a proposito delle novità fiscali in arrivo per i padroni di casa, che si vedranno ridurre la quota esentasse del 15%. "Entrerà in vigore da gennaio 2013, ma il suo effetto psicologico pesa già sul mercato delle locazioni - spiega - perché i padroni di casa si vedranno ridurre dal 15% al 5% la percentuale non tassabile sugli affitti percepiti". In altri termini la tassazione sarà calcolata sul 95% dell'affitto percepito e non sull'85%. "È un'assurdità, perché verranno pagate le tasse su red-

diti che non si percepiscono realmente, ma che servono al proprietario per far fronte alle spese amministrative e alle manutenzioni straordinarie". E sulla questione sfratti, sembra chiaro che si stia combattendo una guerra tra poveri. Senza l'ottenimento del procedimento di sfratto esecutivo, infatti, i proprie-

tari sono tenuti non solo al pagamento delle spese condominiali, ma anche al versamento dell'Irpef sulle somme che avrebbero dovuto percepire dall'inquilino moroso. Come sempre nell'ordine di idee che "prima si paga, poi si contesta". Per i proprietari, oltre il danno, la beffa.



## LE IMPOSTE

# PESANTE L'EFFETTO IMU. E ORA SPAVENTA ANCHE LA RIFORMA CATASTALE

"L'Imu è un'imposta che ha avuto un effetto psicologico dirompente sulle transazioni - spiega Antonello Pagani, direttore dell'Appa-Confedilizia di Bergamo - sia prima di conoscerne le aliquote, che dopo. Non è un caso che in coincidenza del secondo trimestre del 2012, il numero delle transazioni a Bergamo si sia ridotto del 17% circa". Nelle previsioni del federalismo fiscale, l'Imu sarebbe dovuta essere un'imposta locale, poi trasformata dai tecnici in una tassa mista finita per metà nelle tasche del governo centrale.

"È un'imposta che rispetto all'Ici ha inasprito ulteriormente la pressione fiscale - prosegue Pagani - perché le rendite catastali su cui è stato calcolato l'Imu sono state rivalutate del 60%".

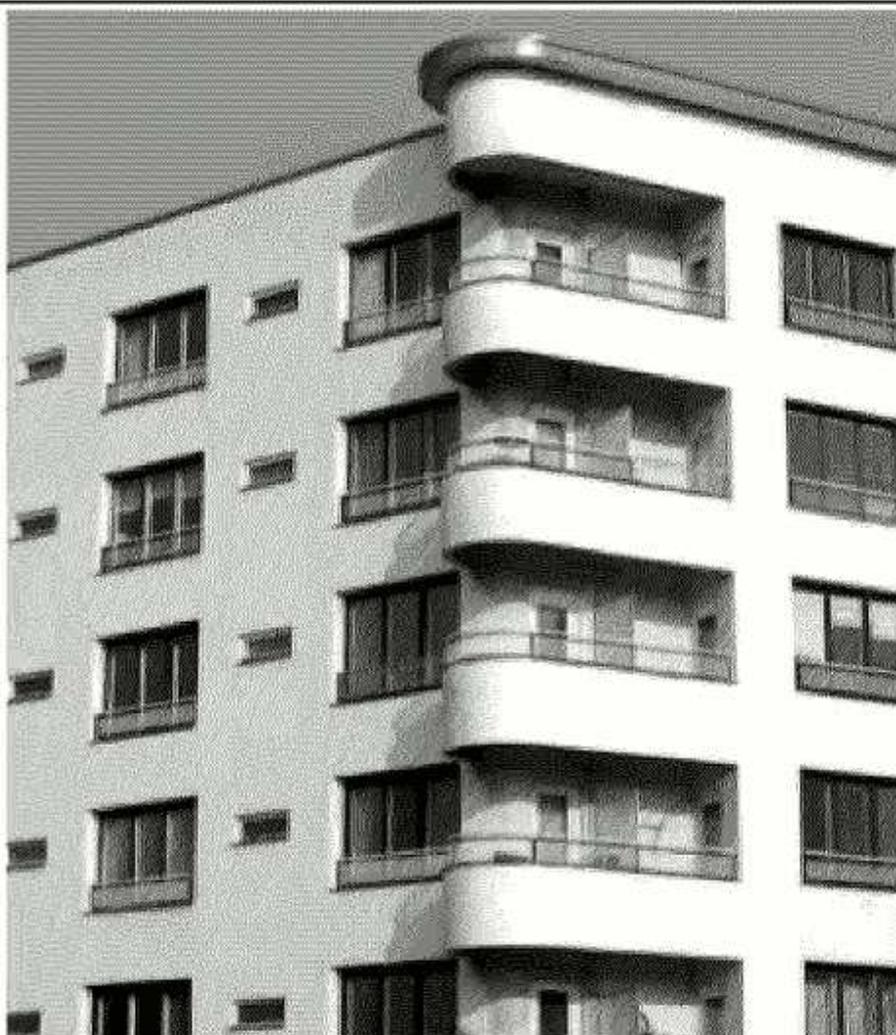
Le aliquote base sono presto dette: il 4 per mille per la prima casa e il 10,6 per mille su tutte le altre. "Non si tratta solo di case di villeggiatura, ma spesso anche di immobili dati in affitto o creditati - prosegue Pagani -. Nella migliore delle ipotesi, in base al Comune, abbiamo avuto un inasprimento fiscale più alto

dell'Ici del 240-250%".

Nell'Imu, dunque, si legge il sotteso messaggio ideologico che essere proprietari di immobili sia un sicuro indice di ricchezza da cui poter attingere a piene mani. Peccato che questo sia valso solo per i privati cittadini e non per i grandi patrimoni immobiliari delle multinazionali e dei fondi di investimenti, fatti salvi sinora dalla pressione fiscale. **Ma le novità per il 2013 non finiscono qui. È in discussione in Parlamento la riforma catastale per adeguare i valori ▶**

## L'INCHIESTA

degli immobili al mercato. È in arrivo, dunque, una nuova imposta esponenziale, mascherata da riforma, che non convince proprio nessuno. Chi sperava in una reale, sensata, riforma del catasto, infatti, è rimasto ancora una volta deluso. Pochi sanno che in quasi tutta Europa c'è un catasto delle rendite e non dei valori, che tassa l'immobile in base a quanto realmente produce. Se l'immobile non produce ricchezza, non si viene tassati. In Italia, al contrario, c'è un anacronistico catasto che, con la riforma in atto, non solo non scomparirà, ma adeguerà i valori degli immobili al mercato. Come? Non attraverso reali valutazioni affidate ai professionisti del settore, ma con semplici algoritmi, in base ai quali verrà assegnato a ogni immobile un nuovo valore. Si passerà, in sostanza, da una vecchia rendita fittizia sulla carta ad un'altra rendita fittizia, ma questa volta più alta. E visto che la base dell'Imu è la rendita catastale, ecco pronto un nuovo inasprimento fiscale per i cittadini. ●●●



## CI HANNO DETTO...

**Giacomina C. di Brembate**

"È da circa un anno che ho messo in vendita la mia villetta perché il mutuo è diventato insostenibile, ma io e mio marito non vogliamo svennderla. Abbiamo ricevuto qualche offerta, ma il prezzo era inferiore di 30mila euro, rispetto a quello richiesto, così abbiamo deciso di aspettare. Prima o poi il mercato si dovrà pur riprendere, no?"

**Sergio T. di Verdello**

"Ho messo in vendita il mio trilocale a 2.000 euro circa al metro quadro, senza agenzia, ma dopo sei mesi non ho ancora concluso l'affare. Sono già venute delle famiglie che cercavano di tirare sul prezzo, ma l'appartamento è tenuto bene e ha anche l'idromassaggio. Per ora aspetto".

**Lodovico L. di Curno**

"Sono rimasto letteralmente fregato dalla crisi! Ho fatto una proposta vincolante per una casa più grande, dato che la mia compagna aspetta

un bambino, impegnandomi nell'arco di quattro mesi a firmare il rogito. Il problema è che per farcela dovrei prima riuscire a vendere il mio bilocale, ma per ora tutto è fermo. Andrà a finire che mi toccherà svennderlo".

**Mauro S. di Bottanuco**

"Ho ereditato dai miei nonni una casa in una corte sulla quale dovrò pagare l'Imu come seconda casa. La cosa triste è che dovrò vendere il luogo dove ho passato la mia infanzia, ma da quando sono in cassa integrazione non posso che ragionare così".

**Andrea G. di Bergamo**

"Ho ripetutamente chiesto all'agente immobiliare che cura la vendita del mio immobile perché non sia ancora riuscito a venderlo, dopo 11 mesi, nonostante si tratti di una casa di pregio, con un camino in marmo e pavimento in gres. A ridurre il prezzo non ci penso proprio, piuttosto cambio agenzia e vedremo".

**Mario O. di Ciserano**

"I miei genitori ci hanno messo una vita ad acquistare casa. Per anni sono stati in affitto, poi poco per volta, mio padre ha cominciato a costruirsi la villetta, mattone su mattone. Non avrei mai pensato di seguire un destino inverso: fino a pochi anni fa avevo una casa di proprietà che ho venduto e oggi vivo in affitto. La differenza tra la mia generazione e la loro è la mancanza di speranza per il futuro".

**Maria di Bolgare**

"Sostenere un mutuo è diventato impossibile da quando ho perso il lavoro. A cinquant'anni non è facile ricominciare tutto daccapo, ma non posso neanche andare in affitto. Mi hanno chiesto 450 euro al mese, ma non so dove trovarli".

**Giulia L. di Bergamo**

"Mio figlio è tornato a vivere con noi da quando si è separato. Ha lasciato la casa alla moglie e con lo stipendio che ha non può permettersi una casa tutta sua".