

# Euforia per la Brebemi ma troppi mutui non pagati Ora si torna ad acquistare

## Il caso Martinengo: «Tante ferite rimaste aperte»

### I terreni

A Martinengo chi ha ottenuto aree edificabili ha chiesto di riportarle a destinazione agricola

A Martinengo sono arrivate anche le telecamere di Gad Lerner: volevano vedere da vicino un paese in cui c'è una casa pignorata ogni 23 famiglie. Hanno visitato due quartieri pensati per mille persone, con marciapiedi, fogne ed elettricità, ma con più granoturco che case. E fra quelle poche, molte erano pignorate. Con Lerner c'era Mirko Frigerio, 43 anni, di Romano, presidente di Astasy. «La Bassa — spiega — ha gli stessi problemi del Bresciano o del Milanese: si aspettavano che con Brebemi arrivassero molti milanesi, si è costruito molto, si è venduto a chiunque e si è infine arrivati a una quantità di esecuzioni paurosa».

L'autostrada c'entra fino a un certo punto, visto che il 95% degli immobili arriva all'asta in seguito a un mutuo non pagato. «O anche per le spese condominiali — ricorda Maurizio Luraghi, presidente del Consiglio notarile di Bergamo —. I condomini sono fra i maggiori creditori e spesso la procedura viene messa in moto dagli amministratori per recuperare le spese. Poi molte delle case pignorate sono di immigrati che quando non sono più riusciti a pagare il mutuo sono tornati al loro Paese». Alla base di tutto, però, c'è lo stesso problema che ha dato origine alla crisi di dieci anni

fa, quello che Luraghi definisce «uno smodato accesso al credito, senza controlli sulla dichiarazione dei redditi o la disponibilità finanziaria». Cioè venivano concessi mutui fino al 120%: «Quindi potevi comperare casa senza avere una lira, mentre se andavi in affitto almeno ti chiedevano tre mesi di anticipo e sei di cauzione — aggiunge Frigerio —. Si è così trasformato un ipotetico inquilino in un proprietario di casa che però, al primo problema, non è più riuscito a pagare il mutuo». Seconda ragione, continua Frigerio, la tradizione edilizia bergamasca: «L'imprenditore locale che fino al giorno prima andava a Milano con il Transit a lavorare conto terzi ha visto che le banche davano crediti a tutti, che il terreno vicino a casa sua era diventato edificabile e ha cominciato a costruire. Ma come lo ha fatto lui lo hanno fatto tutti gli altri». Terzo problema: i Comuni senza soldi, strangolati dal patto di stabilità: «Si sono dovuti autofinanziare, e oltre agli autovelox hanno dato permessi a costruire a tappeto per incassare gli oneri. E si costruiva nelle convinzioni che tutti avrebbero avuto i soldi per comprare».

Con le conseguenze di tutto ciò si è dovuto scontrare il sindaco di Martinengo Paolo Nozza: «Avevamo speso un milione e mezzo per marciapiedi, strade, elettricità, fognature per cantieri mai terminati. Prevedendo a bilancio entrate da oneri che però non sono mai arrivate. E con problemi sociali di gente senza casa. Per tre anni abbiamo dovuto badare al centesimo, ci

sono state opere rimaste a metà che abbiamo penato a terminare. Quando si è trattato di mettere mano al Pgt ne abbiamo fatto uno conservativo, che non prevedesse ulteriori sviluppi. Mi è arrivata gente che aveva ottenuto di trasformare un terreno da agricolo in residenziale e chiedeva di ritrasformarlo in agricolo, così almeno non pagava l'Imu. Sono rimaste tante ferite aperte».

Le case all'asta hanno infine prezzi al di sotto della media: «A parte che il bergamasco è ancora diffidente verso l'acquisto all'asta — ricorda Frigerio — fino a pochi mesi fa di custodi giudiziari, cioè persone nominate dal giudice custodi dell'immobile, ce n'era solo uno. Uno per vendere mille case. E il potenziale cliente riusciva a vedere la casa per 10 minuti o nemmeno quelli. Adesso per fortuna ne hanno nominati altri».

Infatti le cose si stanno muovendo: «Nelle due settimane settimanali da noi dedicate alle aste ora si riesce a vendere una ventina di case — racconta Luraghi —. A furia di aste deserte i prezzi sono molto bassi e il mercato si sta risvegliando. Anche in modo sproporzionato, tanto che i giudici che devono poi firmare il decreto di trasferimento non riescono a stargli dietro». Fra i sette Comuni senza pignoramenti ce ne sono cinque che figurano agli ultimi posti delle classifiche dei redditi pro capite provinciali. Come si spiega? «Sono zone di montagna con pochi condomini, e in cui la gente fa pochi mutui, quando sa di poterli pagare».

**F.P.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA





### La tv

Gad Lerner a Martinengo con Mirkko Frigerio per la puntata di due settimane fa del programma di Rai3 «Ricchi e poveri»

# 95

**per cento**

dei casi in cui l'immobile finisce all'asta per problemi di pagamento dei mutui, che spesso iniziano con i ritardi nel versamento delle spese condominiali



## Il quartiere

La zona di Martinengo urbanizzata ma costruita a metà, con diversi appartamenti pignorati