

I NUMERI

Anni di sacrifici al vento per 25mila famiglie lombarde

- LODI -

RIESCONO a mettere da parte i soldi, dopo anni di fatiche. Comprano una villetta a schiera in provincia o un appartamento in città. Poi vedono l'investimento andare in fumo: la casa alle banche, i risparmi inghiottiti dall'impresa edile andata in fallimento. È successo a 25mila famiglie lombarde. Alcune di loro hanno deciso di rivolgersi a Conafi, il coordinamento vittime di fallimenti immobiliari. Ogni anno in Lombardia falliscono in media 454 società. Ogni volta, famiglie che restano senza soldi e senza tetto. I cittadini versano i soldi per comprare la prima casa, ma il 2% di questi vede l'impresa fallire sotto i propri occhi. Altre vittime riescono ad arrivare fino al rogito: stringono in mano l'atto con il quale il notaio trasferisce la proprietà dell'immobile. Ma serve a poco, se l'ipoteca che il costruttore ha dato alle banche come garanzia dei prestiti non è stata frazionata: quando la ditta fallisce, la proprietà di terreni e case finisce in un sol boccone alle banche. In altri casi si firma il rogito, si

entra in casa, ma in qualsiasi momento il giudice può ordinare la revocatoria, annullando tutti gli atti di compravendita firmati dal fallito nei due anni precedenti. Poi bussa alla porta la polizia giudiziaria, per sfrattare la vittima. Il Governo Berlusconi è corso ai ripari con il decreto legislativo 122 del 2005: la nuova norma impedisce che gli acquirenti siano coinvolti in fallimenti delle ditte edili. Con la legge del 2005 il costruttore, quando firma il compromesso d'acquisto, deve presentare una fidejussione a garanzia dei pagamenti fino al rogito. E il rogito non può essere fatto prima del frazionamento. Così, in caso di fallimento, il compratore tiene la sua casa: se ha pagato il giusto prezzo ed è andato ad abitarvi, non può essere cacciato. Ma la legge vale per i cantieri inaugurati dopo il 21 luglio 2005. E può essere aggirata se il costruttore convince l'acquirente a non pretendere la fidejussione, magari in cambio di uno sconto.

F.Lu.

TUTTI I NUMERI

FALLIMENTI

IN LOMBARDIA:

CIRCA 454

FAMIGLIE

COINVOLTE:

CIRCA 25MILA

CLIENTI

DANNEGGIATI:

2% DEL TOTALE

P&G Infograph

IL CRAC DI

Fallita la cooperativa, in fumo

La «Garibaldina» ha chiuso i battenti a febbraio: sono ventisei

LA DIFESA DEL CONSORZIO DELLE COOPERATIVE

Il presidente Rossi contrattacca: «I Comuni controllino le aziende»

- LODI -

GIUSEPPE ROSSI è presidente del Consorzio delle Cooperative dei Lavoratori del Lodigiano, sodalizio promosso dalle Acli e dalla Cisl che opera da 20 anni e a cui sono iscritte 14 coop edilizie. «In due decenni - afferma Rossi - abbiamo realizzato 1.224 alloggi dove vivono circa 3.500 persone, senza avere mai problemi. È come se avessimo costruito un intero paese». Rossi è espressione della Confcooperative e rappresenta il comparto della cooperazione edilizia in seno alla Camera di commercio.

Le famiglie scelgono spesso la formula della cooperativa perché comporta vantaggi economici. Quali?
«Le cooperative possono avere in assegnazione delle aree, tramite convenzione con i Comuni, ad un costo più basso. Ciò è importante anche perché oggi non è facile trovare terreni edificabili nel Lodigiano. In secondo luogo le coop hanno un costo di costruzione inferiore: l'imposta comunale sulla concessione edilizia vale qualche migliaio di euro in meno della norma. C'è un piccolo risparmio sull'Iva. Ma il grosso vantaggio delle cooperative degne di questo nome è lo spirito non lucrativo».

Qual è la differenza fra il prezzo di una casa della coop e quello di altre ditte?

«In questi giorni stiamo assegnando ai soci case di qualità a 1.630 euro al metro

quadrato, invece che 2.200-2.400 euro».

Malafede a parte, perché una coop edilizia arriva al fallimento?

«I Comuni, nei bandi di gara per l'assegnazione dei terreni alle coop, non selezionano gli operatori che danno più garanzie e hanno tutte le carte in regola. Nei bandi non viene mai richiesta l'iscrizione all'Albo nazionale delle coop, che sottopone gli iscritti a controlli annuali. E neppure vengono richieste l'esperienza, se pur limitatamente al Lodigiano, l'affidabilità. Insomma, che non ci siano contenziosi in corso. Ciò potrebbe facilitare situazioni di malafede. Invece molte volte viene detto: vincono sempre le stesse, meglio le coop nuove, spontanee. E' giusto che anche dei giovani costruttori possano creare una cooperativa. Ma proprio per questo noi, come Consorzio, aiutiamo ogni coop a raggiungere gli obiettivi prefissati. Con il cuore si riesce a far fronte a qualsiasi problema».

Conosce la situazione della Garibaldina?

«No, so solo che era la bandiera della Legacoop nella zona. E che ultimamente aveva cambiato spesso dirigenti».

L.D.B.

di LAURA DE BENEDETTI

- CASALETTO LODIGIANO -

IL NOME della cooperativa, «Garibaldina», lasciava intendere un futuro solido. Invece oggi gli acquirenti di undici case in via Roma 1, a Casaleto Lodigiano, si trovano di fronte a un'impresa che appare tanto ardua - ma, appunto, non impossibile - quanto l'unificazione d'Italia: conquistare, se è necessario salendo sulle barricate, il loro diritto a una casa già in parte pagata. Dopo che la cooperativa Garibaldina di San Giuliano Milanese ha chiuso i battenti, le undici famiglie si sono riunite nel «Comitato vittime della Cooperativa Garibaldina» (www.vittimegaribaldina.org)

e si sono affidate a un avvocato e all'esperienza dell'Assocond-Conafi, coordinamento delle vittime dei fallimenti immobiliari, denunciando la loro storia. «La cooperativa Garibaldina - spiega Ivan Caramori, una delle vittime (nella foto in basso) - fa parte di Legacoop. Nessuno ci ha mai comunicato nulla. Solo quando abbiamo scoperto che l'azienda non c'era più e ci siamo rivolti a Legacoop per chiedere spiegazioni, ci è stata preannunciata la liqui-

dazione coatta amministrativa. La procedura prevede ora che il ministero alle Attività produttive, da cui dipende Legacoop, nomini un commissario liquidatore».

Qualcuno vi ha detto quali sono le prospettive della coop?

«Legacoop ci ha dato rassicurazioni verbali, dicendoci che andrà a finire bene. Ma sono solo parole. Sappiamo che è stato istituito un fondo dal Ministero per le vittime dei fallimenti immobiliari. L'iscrizione deve avvenire entro giugno 2008 ma noi - dato che la situazione fallimentare non è ancora conclamata - non possiamo accedervi».

Quanto costano le villette a schiera?

«La cooperativa Garibaldina aveva stipulato una convenzione nel 2003 col Comune di Ca-

saletto, per ottenere il terreno. Il municipio aveva fissato un valore massimo di costo degli immobili per rendere più accessibile l'acquisto della prima casa per le famiglie. Si tratta di abitazioni che, a seconda che siano centrali o laterali, variano da 138 a 150 metri quadri circa. Il prezzo oscillava fra 138mila e 150mila euro».

Quanta parte del valore della casa avete già pagato?

«La situazione è diversa per ciascuna delle undici famiglie, a seconda della data d'acquisto. Varia da chi ha pagato un minimo del 30% dell'importo, fino a chi ha già saldato il 90%».

Ora dove e come vivete?

«Ci sono i casi più disparati. Una

