

La scelta: comprare o affittare?

Investire nell'acquisto di un immobile o andare in affitto e mettere il proprio capitale in Borsa Finanziaria?

Era una giornata di agosto, faceva molto caldo ed io ero uscito di casa e stavo raggiungendo a piedi Laura che era al mare con Marco, nel solito stabilimento balneare che mi aveva visto crescere e dove avevo mille ricordi di infanzia, i Bagni Morgana.

Non era vicino ma avevo deciso così, ho pensato "faccio *un po di moto*" sono sempre chiuso in un ufficio; fare l'Avvocato è un mestiere che mi piace e che ho scelto ma sta diventando sempre più un lavoro "sedentario" e adesso che ho quasi 50 anni, 48 per la precisazione, comincia a pesarmi, a tal punto che se penso a tutta la vita di lavoro che devo ancora fare mi preoccupa.

Dovrei prendermi un po' di tempo per me, stare di più al mare, fare un po' di sport (quale non so, mi piacerebbe il Golf), passare più tempo con la mia famiglia, magari fare un altro figlio; con Laura ne abbiamo parlato più volte, sarebbe d'accordo perché da madre, pensa che un fratellino o sorellina sarebbe bello per Marco, ma dovremmo farlo ora, attendere oltre comporterebbe troppi anni di differenza per i figli e per noi genitori.

Però in quattro dovremmo cambiare casa di città ma anche questa del mare che mi hanno lasciato i miei genitori, questa sarebbe troppo piccola. Sarebbe di certo un bel trambusto, prima ti devi informare, trovare l'agenzia, organizzare le visite (non certo poche considerato i nostri gusti ed abitudini di vita), discutere con Laura, Lei è attenta a "l'esprit" ed io all'efficienza ma soprattutto al rapporto qualità-prezzo e poi quando la trovi, fai i lavori per adattarla ai nostri bisogni, arredala, fai il trasloco.

Boh! forse non ce la farei mai, ci vuole un mucchio di tempo che ora non ho, senza contare che dovremmo vendere almeno una delle due nostre case di oggi, alle quali siamo molto affezionati per comprarne una nuova, più grande, più bella e più adatta ad una famiglia di 4 persone che crescono e invecchiano.

D'altra parte, penso però che dove viviamo oggi dobbiamo fare importanti lavori di adeguamento perché entrambe le case sono state costruite alla fine del 1960 ed oggi la loro *vita utile residua* (l'amministratore mi ha detto che si dice così) è praticamente nulla, per cui occorre intervenire quanto prima con lavori di manutenzione straordinaria, che poi vuol dire, rifare i serramenti, adeguare la centrale termica alle "direttive europee e nazionali" di certificazione energetica, aggiustare se non rifare il tetto perché gli appartamenti dell'ultimo piano hanno avuto infiltrazioni e gli inquilini minacciano di fare causa al condominio se non si interviene rapidamente, (da Avvocato so che hanno ragione) e chissà quanti altri problemi nasceranno durante l'esecuzione dei lavori, senza contare la gestione dei lavori da parte dell'Amministratore, fonte di non poche discussioni nelle Assemblee condominiali.

Le agevolazioni del superbonus oramai non sono più attivabili per il nostro immobile, e in ogni caso la quantità di problemi che sono nati da queste agevolazioni, non mi avrebbero dato tranquillità; non avrei voluto finire come La Famiglia Vecchi che ha attivato il superbonus nel loro condominio ed ora si trovano a dovere pagare di tasca loro oltre 50.000,00€ per la sola loro unità immobiliare.

Se penso a tutto questo, allora mi dico che forse converrebbe vendere adesso, rinunciando ad una % di ricavo per lo stato di usura ed investire in un immobile nuovo già a posto.

In questa ipotesi, allora tutta la trafila di attività ed azioni che dovrei fare per trovare una nuova casa, potrebbe essere forse considerata come un investimento immobiliare che vale per il futuro dei miei figli ed in previsione della nostra vecchiaia, mia e di Laura.

In effetti, se tutto questo lo penso come un investimento e cioè la conservazione nel tempo del mio patrimonio e quindi del mio capitale di famiglia, forse il disagio e tutto l'impegno di tempo e di denaro che dovrei mettere in atto per cambiare casa, avrebbe il suo perché; del resto, come si sente dire da sempre, *"investire nel mattone, rende sempre"*.

Forse è così, ma certo, almeno per me, non è una roba semplice e io ci vedo molti rischi!

Forse risulta più semplice per chi ha il capitale disponibile e non deve vendere per realizzare la somma necessaria per ricomprare; di regola si sa che chi vuole vendere deve ridurre le sue aspettative economiche, mentre chi vuole comprare deve prevedere una trattativa che il più delle volte, se la casa è bella e piace, bisogna metterci un po' più di soldi di quelli previsti.

Cioè alla fine bisogna prevedere più soldi di quelli che si realizzano con la vendita dell'esistente e questo per me significa intaccare i nostri risparmi che abbiamo in banca; quelli devono servire per gli imprevisti del quotidiano, contando che se la famiglia cresce le esigenze aumentano e anche i costi sono sempre maggiori di quelli preventivati.

E quindi dovrei fare nuovi debiti, che oggi non ho, devo con buona probabilità richiedere un mutuo almeno di 20 anni, la banca ce lo concederà di sicuro, siamo dei soggetti solvibili, ma oggi a quale tasso! variabile, fisso? Boh. Sono sicuro di potere pagare nel tempo la rata con i proventi del mio lavoro? Spero di sì ma guadagnare sta diventando sempre più difficile. Certo siamo in due, Laura ed io, ma non posso contare oltre su di Lei che sconta nel mondo del lavoro, l'essere donna e madre (chi sa quando la nostra società "civile" potrà mettere fine a queste differenze di genere!); E quindi devo essere io con la mia attività a gestire gli aspetti finanziari.

Nel frattempo, tutti questi pensieri mi hanno fatto percorrere tutto il mio tragitto e sono davanti all'ingrasso dei Bagni Morgana.

Come sempre c'è tantissima gente, famiglie, bambini, padri pochi, la vita di spiaggia non è adatta agli uomini ed in effetti anche io non ne vado pazzo, però ho voglia di fare il bagno con Laura e Marco, il mare oggi è bellissimo e fa caldo, devo stare attento a non bruciarmi dal sole.

Entro e per andare alle sdraio che, come ogni anno abbiamo prenotato 6 mesi prima e sempre ad un prezzo superiore rispetto all'anno precedente, passo dal bar-ristorante, dove ho ricordi bellissimi di molti pranzi e cene, e dove dopo il bagno (rigorosamente dopo tre ore) mangiavo calde focaccia ligure, meravigliose paste con il pesto fatto dalla Sagra Maria che oggi ha quasi 90 anni ma li porta alla "grande", deliziose tasca ligure, freschissimo pesce al forno con le olive e cipolle e tanti altri gustosi manicaretti che ancora oggi come allora hanno lo stesso sapore di buona cucina fatta in casa.

Questo è quello che mi piace di questo posto ed io intendo continuare a vivere queste tradizioni; voglio continuare ad avere la casa qui.

Nel passare vedo seduto sotto il pergolato in un tavolino il Dott Mario, vecchio amico di famiglia, con il quale avevo passato molte estati insieme ai suoi figli.

<< Buongiorno Dott Mario che piacere incontrarLa, come sta? >>

<<Ciao Francesco, anche io ho piacere di vederTi.>>

<<Sei solo? >>

<< No, Laura e Marco sono in spiaggia e adesso li raggiungo. >>

<< Ma siediti un attimo, è tanto tempo che non ci vediamo, raccontami di Te.>>

<< Ma certo. >>

<< Le posso offrire un bicchiere vino fresco? >>

<< Sì, certamente.>>

<< Paola, potresti per favore portarci due bicchieri di vino bianco fresco? cosa avete? >>

<< Va bene un Pigato? >>

<< Ok >>

Nel mentre la cameriera, che poi è la nipote di nonna Maria, si allontana, il Dott Mario mi sussurra all'orecchio " *se è Pigato vero mi mangio un cavallo ...*" e sorridiamo con complicità.

<< Ma allora Francesco che mi racconti? Il tuo lavoro va bene? Fai l'Avvocato vero? >>

<< Sì tutto bene, stiamo tutti bene, il lavoro fra alti e bassi procede, ma non ci possiamo lamentare. >>

<< E Lei? Roberto e Anna come stanno? >>

<< Loro sono all'estero, Roberto lavora nella Finanza presso una banca inglese che ora l'ha mandato a Hong Kong, Anna è a Londra che lavora in una società di consulenza legale in uno studio di Avvocati di affari. >>

<< In realtà Ti dirò, non so cosa fanno, soprattutto Anna, ma i tempi di oggi portano i ragazzi a fare esperienze le più diverse e soprattutto all'estero, speriamo che siano contenti e che il loro lavoro non li costringa a rinunciare a fare una propria famiglia. >>

<< Invece mi pare che tu abbia scelto la Famiglia, bravo. >>

<< Sì è così, Laura ed io siamo sempre stati molto innamorati e abbiamo dato priorità allo stare insieme e crescere Marco. >>

<< Anzi, Le dirò, ci piacerebbe avere un altro figlio, ne abbiamo parlato e Lei sarebbe dell'idea, io ne sarei felice. Marco potrebbe crescere con un fratellino o sorellina e credo che sarebbe bello per tutti noi. >>

<< Ma certo e allora perché non lo fate? >>

<< Vorremmo, ma avere un altro figlio vorrebbe dire affrontare dei cambiamenti di vita soprattutto cambiare casa. >>

<< Ma perché, quella che avete non va bene? >>

<< Non sarebbe adatta a 4 persona e se dobbiamo vivere in quattro vogliamo avere i giusti spazi soprattutto quando i bambini sono piccoli. >>

<< E poi è la casa che ho ereditato dai miei genitori, se la ricorda vero? >>

<< Ma certo siamo venuti un sacco di volte e mi pareva grande. >>

<< Sì in realtà lo è, ma dovremmo fare molti lavori interni per recuperare un'altra stanza per il nuovo bambino e poi sa è stata costruita nel 1960, ed ora ha bisogno di parecchi interventi di manutenzione, per cui temo che

non ne varrebbe la pena, per la spesa che dovremmo sostenere oltre il disagio dei lavori. >>

<< E sì mio caro Francesco, sai il detto "**Casa mia, casa mia, pur piccina che tu sia mi sembri una badia**" ma purtroppo a volte possono creare non poche preoccupazioni, senza contare i soldi che ci vogliono per mantenerle e soprattutto assicurare la loro efficienza nel tempo. >>

<< E quindi, cosa pensate di fare?>>

<< Mah, non so potrei prendere in considerazione l'ipotesi di venderla così com'è, a malincuore perché ci sono affezionato, ricavarne una somma di denaro che ci consenta di comprarne una nuova e più grande adatta alle nuove esigenze; dovrei però fare dei debiti che oggi non ho, accedendo ad un mutuo e oggi i tassi e le condizioni non sono per nulla convenienti. >>

<< Sì hai ragione. >>

<< Ma non hai pensato di andare in affitto? >>

<< Francamente no. >>

<< Sai, oggi le cose sono cambiate. La casa di proprietà non è più un miraggio, un obiettivo di vita primario. Certo vale sempre il principio che è preferibile essere proprietario di casa tua anziché andare in affitto e magari non andare d'accordo con il proprietario, però oggi avere una proprietà immobiliare è diventato un rischio. >>

<< Un Rischio? >>

<< E sì, lo Stato minaccia di aumentare la tassazione sulle case per fare cassa, ad esempio la patrimoniale, se il Condominio delibera di avviare lavori di manutenzione straordinaria e mi pare che sia proprio il tuo caso, il costo non lo puoi evitare, se hai dei debiti, la casa, anche la prima casa, diventa un cespite da aggredire e tu lo sai che sei un Avvocato, avrai delle pratiche di Esecuzione Immobiliare, vero? >>

<< Sì è proprio così e allora? >>

<< Senza contare che se devi accendere un mutuo, la banca ti riconosce il 50% circa del capitale per periodi di 20-30 anni; cioè sei in debito con la Banca per tutta la vita... >>

<< A questo punto, Potresti vendere la Tua, investire il ricavato in Borsa Azionaria o se hai timore della volatilità di borsa poi optare nei Fondi di Investimento che sono più stabili ed alcuni con tassi di interessi garantiti e con gli interessi attivi maturati pagare la pigione, almeno per una buona parte. >>

<< Certo in questo caso dovresti tenere in conto anche l'inflazione che oggi è molto elevata, ma è una questione di tuo equilibrio finanziario. >>

<< Una soluzione che potrebbe essere valida per qualche anno, ad esempio una decina d'anni, è rimandare l'acquisto ad una data più avanti quando i figli saranno cresciuti e Tu avrai magari messo da parte maggiori risparmi che ti permetteranno di evitare o ridurre al minimo l'importo del mutuo. >>

<< Umh, comincia ad essere complicato. Ci devo pensare, anche se mi pare una soluzione interessante. Mi dovrei però informare bene, sa io faccio l'Avvocato e non ho dimestichezza con la Borsa finanziaria e/o Fondi di investimento, non so valutare quali possono essere i rischi di perdita di capitale. >>

<< Del resto, mio caro Francesco, mi pare di capire dalle tue parole che Voi dovete fare una scelta che in ogni caso vi porterà a dovere investire del denaro nell'immobiliare e da come dici non poco. Nell'ipotesi di una nuova casa, dovete prevedere di assumervi dei nuovi debiti e questi devono essere ovviamente proporzionali alle Vostra capacità di restituzione. Nell'altra ipotesi, cioè quella di non cambiare casa, dovrete in ogni caso spendere molti soldi per migliorare lo stato di consistenza del vostro alloggio, per poi avere sempre un immobile la cui vita utile residua è limitata a causa della sua vetusta. Capisco che ci sei affezionato perché hai tanti ricordi, ma non vorrei che Voi dobbiate rinunciare ad avere un altro figlio solo per evitare disagio di vita o nuovi debiti. Come diceva mia madre *".. i figli portano sempre ricchezza!"* >>

<< Mah, ci devo pensare molto bene, certo che se la Sua idea fosse per noi realizzabile, potrebbe rappresentare una bella soluzione, anche se molto impegnativa. Devo però essere sicuro che i soldi della vendita del mio alloggio possono essere messi al sicuro, non posso rischiare di investirli nella "finanza" e poi rischiare di perderli, sono il nostro Patrimonio.

<< Ovvio, è una scelta che si basa su di una attenta valutazione di rischio e ben per questo che Ti devi informare. Dalla mia esperienza Ti posso assicurare che oggi esistono prodotti finanziari validi, gestiti da Soggetti seri ed affidabili che utilizzano sistemi di gestione e controllo basati su un'efficace analisi di Rischio. Inoltre, tu come Avvocato sei privilegiato rispetto ad altri soggetti che vogliono investire il proprio capitale in borsa oppure in Fondi di Investimento; ricordati sei tu il Cliente che ha il *dovere di informarsi ma ha anche il diritto di essere informato!*

A tale proposito, nel caso della sottoscrizione di Fondi di Investimento, sono certo che tu saresti ampiamente in grado di leggere i prospetti informativi e comprendere meglio di altri se ti convincono nel contenuto ed anche dal punto di vista Legale.

Esistono Fondi di Investimento specializzati nell'immobiliare e nelle infrastrutture, pubbliche e private e adottano l'analisi di Rischio come base per accertare la qualità degli Asset del Fondo, attraverso l'emissione di prospetti informativi le cui informazioni e dati sono riscontrabili oggettivamente.

Inoltre, questi Fondi sono periodicamente controllati da Bdl e CONSOB che verificano la regolarità della gestione del Fondo stesso attraverso il controllo diretto delle SGR che devono fornire ciclicamente i risultati prodotti dai propri modelli ed algoritmi di calcolo di rischio; oggi è disponibile financo un Rating dell'Asset si chiama **Project Rating**. Tutto ciò al fine di garantire il rendimento previsto in fase di sottoscrizione della quota di fondo.

Certo la sicurezza non l'avrai mai perché il mercato finanziario si basa sull'andamento dell'economia di mercato che è suscettibile alla variazione tra domanda e offerta, ma, come ti ho detto, questi tipi di investimento sono gestiti da personale competente, controllati periodicamente e forniscono report sull'andamento del fondo con dati reali e riscontrabili sintetizzati attraverso specifici Rating di Rischio, come appunto il *Project Rating*.

<< Ah, tutto molto interessante, francamente non immaginavo tutte queste cose, tuttavia, mi scusi, ma mi è venuta un po' di confusione.

Veda, io oggi non so nemmeno quanto possono valere gli immobili che potremmo vendere, la casa di città, questa del mare, tutte e due una sola? Non so.

E poi d'accordo sulla necessità di informarmi, ma non so dove e con chi devo parlare?

Dovrei fare un piano, una scaletta di cose da seguire secondo un ordine di priorità.

Lei potrebbe consigliarmi come approcciare al meglio tutta la questione?

Io non saprei distinguere tra un valore di mercato ed un valore reale del mio immobile, coincidono? >>

<< Beh no, il valore di mercato è un indicatore di prezzo che si basa sul rapporto tra domanda e offerta e di regola è indicativo della ubicazione, dalla vetustà, da un generale stato di conservazione, il valore reale è il risultato di un'analisi di dettaglio dello stato dell'Asset; il primo è fornito da Agenzie immobiliari e da Agenti Immobiliari che si basano sulla propria esperienza di mercato immobiliare, il secondo è fatto da Esperti che forniscono un dettaglio tecnico sotto forma di perizia o Due Diligence. In effetti per essere tranquilli occorrerebbe avere una valutazione come insieme dei due valori, di mercato e reale dell'Asset, ma questo non è sempre facile da ottenere. >>

<< E allora? >>

<< Se vuoi ti posso dare una mano. >>

<< Sarebbe per me molto utile. >>

<< Va bene, però prima devi essere convinto di fare questo progetto di vita e poi ci possiamo vedere in città e cerco di aiutarti ad approfondire il tutto.

In ogni caso in prima battuta dovresti:

1. farti fare una perizia di valore degli immobili, da un tecnico esperto, possibilmente indipendente,
2. andare a parlare con qualche fondo di investimento e leggere il prospetto informativo ed iniziare a farti una idea,
3. trovare una Agenzia immobiliare di fiducia che Ti possa seguire nella vendita e nell'eventuale immobile in affitto.

<< Ha detto niente..! >>

<< Per i primi due punti 1 e 2 ti posso indicare qualcuno che ti faccia questa valutazione economica; forse posso chiedere ad una società che fa proprio valutazione di rischio nelle costruzioni, mentre per i Fondi di investimento ti posso dare una lista di che Tu puoi verificare su internet e poi ci vai a parlare. Per il punto 3 cerca tu una agenzia immobiliare vicino casa che possa darti buone referenze e vedi se ti ispira fiducia.

<< Grazie Dott Mario, Le sono molto grato, non immagina quanto sia stato importante potere parlare con Lei, come avrei parlato con una persona di famiglia, con mio Padre. >>

<< Beh non esagerare., sono solo una persona che ha maturato nel tempo esperienze professionali in questo campo, gli investimenti in immobili e nella finanza. >>

<< Adesso ne parlo con Laura e se anche Lei sarà d'accordo la chiamerò per approfondire la questione. >>

<< Adesso vado a fare il bagno e liberare la mia mente da tutti questi pensieri, mi è venuto malditesta! >>

<< Un caro saluto. >>

E così, dopo avere bevuto il Pigato, (forse, ma era comunque buono), vado dalla mia Famiglia con l'idea che tutto questo vale la pena se il risultato finale sarà quello di potere avere la Famiglia che desideriamo Laura ed io. Speriamo che Laura sia d'accordo.

Certo che ... non sarà facile!