

# Nel Mattone

L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

PROPRIETÀ  PRIVATA

DI TERESA CAMPO E PAOLO CABONI

## Milano e Roma fuori dalla top ten delle città scelte dagli investitori esteri

L'Italia non è ancora tornata nel focus degli investitori internazionali. E quanto emerge dal report European Emerging Trends in real estate, realizzato da Uli International in partnership con PwC. L'Italia infatti, «nonostante timidi segnali di miglioramento, è accomunata a Spagna, Portogallo e Grecia nel focus degli investitori esteri», spiega Guido Inzaghi, presidente di Uli Italia e partner di Dla Piper. «Tra le cause dello scarso appeal tricolore sono le difficoltà del mercato e l'instabilità politica. Al contrario, l'elevata liquidità continua a premiare Londra e le città nord europee». Tra le 10 «Cities to Watch» non compaiono né Milano, né Roma. Questa la classifica: Monaco, Berlino, Londra, Istanbul, Amburgo, Parigi, Zurigo, Stoccolma, Mosca, Varsavia.

## Investimento da 180 milioni a Cagliari per un nuovo complesso residenziale

Sono 180 i milioni di euro che saranno investiti in Sardegna per la realizzazione del quartiere de Su Stangioni, mille nuove abitazioni a costi accessibili che verranno realizzate in un'area nei pressi della statale 554, alla periferia di Cagliari. Si tratta tra l'altro di un complesso del tutto ecosostenibile, il primo in Sardegna e uno dei pochi in Italia. Il grande progetto, che vede 800 imprese coinvolte e che creerà anche 2.500 posti di lavoro, dopo un'attesa di sette anni è finalmente a un passo dall'inizio dei lavori. Mancano infatti solo il piano particolareggiato e l'approvazione definitiva da parte del Consiglio comunale di Cagliari.

## Milano Immobili di Prestigio scommette sull'urban style

Milano Immobili di Prestigio, società di consulenza immobiliare, contribuirà alla valorizzazione artistica della città di Milano utilizzando le cesate degli edifici che commercializza. L'idea di trasformare impalcature e cantieri in espressioni artistiche ha origini lontane. Pionieri sono stati negli anni 80 gli interventi pittorici sui ponteggi per il restauro dei portici di Piazza del Duomo. E di recente noti graffitari sono stati interpellati per trasformare i ponteggi del nuovo quartiere di via Pinturicchio. In questo quadro Milano Immobili, società fondata da Luca Marotta, con la valorizzazione di alcuni suoi edifici di pregio si è inserita tra i protagonisti dell'urban style. Il progetto di maggior rilievo è stato l'allestimento dello stabile di via Cusani 18 (zona Cairoli) che nel 2012 è stato illuminato di rosso in notturna, così da costituire un nuovo riferimento per la vita del quartiere. Di recente, con la presa in carico della vendita frazionata dell'intero stabile (3.000 mq su quattro piani e al pianterreno un negozio di 500 mq), Milano Immobili ha deciso di connotare di rosso la cesata del palazzo, in ristrutturazione, attraverso elementi grafici in lamiera retroilluminati. Milano Immobili conta di replicare l'iniziativa su altri edifici. (riproduzione riservata)

*Locazione Morosità in aumento per colpa della crisi. Ecco come tutelarsi dall'inquilino che non paga. E a che prezzo*

# A GUARDIA DEL CANONE

## LA PROPOSTA DEI NETWORK IMMOBILIARI

Network	Prodotto	Durata	Garanzie offerte	Costo	Note
◆ Solo Affitti	Affitto Sicuro (Uca Assicuraz.)	La stessa del contratto	Tutela legale e garanzia canoni (max 12 mensilità) più danni (opzionale)	Una mensilità per tutela legale più garanzia canoni*. Per i danni 150 (massimale 1.500 euro), 300 (massimale 3.000 euro)	La copertura vale fino alla prima scadenza del contratto. Es. 4 anni nel 4+4, 3 nel 3+2. Va rinnovata a ogni scadenza
◆ Tecnocasa	Locazione Certa Locazione Relax (CF Assicurazioni)	Da 1 a 5 anni a seconda del contratto	Morosità, tutela legale	Garanzia base locazione conti 91% del canone mensile (copre 6 mensilità), Plus: 125% del canone (copre fino a 12 mensilità) a 12 mesi di canone più le spese legali	Relax (a carico dell'inquilino): copre infortunio, malattia, invalidità, morte, perdita lavoro (per dipendenti), riduzione del reddito almeno del 60% (autonomi). Costo: 6% del canone. Massimale: 6.000 €
◆ Che Affitti! (Gruppo FondoCasa)	Canone Garantito	Quella del contratto	Garanzia canoni (max 12.000 €) Tutela legale e spese di sfratto, (max 10.000 € di cui 3.500 per azione di sfratto)	Una mensilità per la garanzia canoni e per la tutela legale (100 euro)	12.000 € se l'ingiunzione di sfratto è depositata entro 6 mesi dalla stipula della garanzia, 8.000 se entro 18 mesi, 5.000 se entro 48 mesi. Rimborso: 50% alla dimostrazione di insolvenza, 50% allo sfratto
◆ Remax	Protezione affitto locatore (Net Insurance)	4 anni	Garanzia canoni. Tutela legale e morosità. Danni**	6,8% dei canoni assicurati* (premio min 250 €). Per spese legali e morosità: 300 €. Danni: 3 x mille del trimestre di cauzione (min 200 €)	* Premio anticipato in unica soluzione ** Polizza Toro Assicurazioni

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: elab. MF-Milano Finanza

di Teresa Campo

**C**ome tutelare il rendimento da affitto, sempre più minacciato da canoni di locazione in calo da un lato e tasse in aumento dall'altro, ma soprattutto sempre più a rischio? Per colpa della crisi dal 2008 a oggi la percentuale annua di sfratti è aumentata del 30% rispetto alla media degli anni precedenti, ed è addirittura raddoppiata se si guarda ai soli sfratti per morosità, tipologia che da sola rappresenta oltre l'80% del totale.

Una situazione di grave difficoltà per gli inquilini, che in molti casi prima perdono il lavoro, e poi anche la casa, ma anche per i proprietari: rischiano di non incassare nulla per molti mesi, se non per un anno e più, e nel frattempo devono continuare a pagare spese e, soprattutto, tasse. Il colpo di grazia l'ha dato la neo imposta Imu che calca molto di più la mano rispetto alla precedente Ici, specie sulle seconde case: oltre alla rivalutazione del 60% della rendita catastale (che vale anche per l'abitazione principale che però gode

di una deduzione a forfait di 200 euro), in quasi tutta Italia alle seconde case viene applicata l'aliquota Imu massima, pari al 10,6 per mille, aliquota che spesso resta immutata anche quando sono locate o che nel migliore dei casi si riduce all'8-9 per mille. Si spiega così il sempre maggiore ricorso alle polizze fideiussorie, più costose, ma anche più flessibili e garantiste, rispetto alle soluzioni precedenti. Due infatti le vie scelte in precedenza da chi voleva

(continua a pag. 55)



## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

## Locazione

(segue da pag. 53)

mettere al sicuro il reddito da locazione: deposito cauzionale pari a tre mensilità (a tutela anche di eventuali danni), oggi però non più sufficiente visto l'esplosione dei casi di morosità. Oppure ricorso alla fidejussione bancaria, canale anche questo oggi bloccato o comunque impraticabile: costa l'1% del valore garantito e comunque, come avviene per i mutui, le banche non vogliono esporri finanziariamente neanche per gli affitti, a meno che l'inquilino non accetti di tenere depositate un certo numero di mensilità d'affitto, al limite pari a tutte quelle garantite: una condizione troppo onerosa se si considera che il proprietario in genere chiede una garanzia di almeno sei mesi se non un anno, in proporzione appunto ai tempi necessari per arrivare allo sfratto.

**La proposta dei network** di agenzie immobiliari in proposito è piuttosto variegata, a seconda anche da quanto pesa l'affitto sul business complessivo. Tutti comunque fanno una premessa: tra gli obblighi del mediatore rientra quello di accertamento sull'aspirante inquilino, che consiste nella verifica che abbia un reddito sufficiente rispetto al canone (controllo su busta paga o denuncia dei redditi) e che non abbia pendenze (protesti, assegni scoperti ecc.). In sostanza l'agente immobiliare ha l'obbligo di controllare che l'inquilino, almeno in partenza, abbia sia la capacità che la volontà di pagare, approccio che abbinato magari alle tre mensilità anticipate può già fornire discrete garanzie. «A tutto questo si può abbinare la firma a garanzia da parte di un terzo, spesso un familiare, che diventa co-garante dei pagamenti se non addirittura cointestatario del contratto di locazione», spiegano dal gruppo Toscano. Posizione attendista invece da parte del gruppo Gabetti (agenzie Gabetti, Grimaldi e Professionecasa). «Siamo in attesa di ridefinire la posizione di Tree Finance, che in precedenza forniva tutti i prodotti finanziari al gruppo, ma soprattutto siamo in attesa di capire i nuovi contorni della figura dell'intermediario a seguito della nuova legge», spiega Lidia Ranghetti, specialista assistenza legale e fiscale del gruppo. «A oggi infatti sembra incerta la possibilità di segnalare mutui, polizze e prodotti finanziari

in genere alla clientela».

**Largo alle polizze** a garanzia del canone (cui ricorre ormai il 40-50% dei proprietari) per quanto riguarda invece tutti gli altri network: con uno schema simile sotto molti aspetti, ma con alcune importanti differenze. Per quanto riguarda le coperture, in genere si abbina la copertura dei canoni (sei oppure 12 oppure un massima-

le) alla tutela legale, incluse le spese per la procedura di sfratto. Il costo si attesta intorno a una mensilità. A tutto ciò SoloAffitti abbina anche una polizza danni, al costo (anticipato in unica soluzione) di 150 oppure 300 euro con massime rispettivamente di 1.500 e 3 mila euro.

Per SoloAffitti e FondoCasa il premio è a carico dell'inquilino (escludendo al massimo la

parte di tutela legale) che per contro però così evita l'obbligo di versare le tre mensilità di cauzione, in un momento in cui di solito le spese sono molte e la liquidità scarseggia. Per Tecnocasa (che controlla una società ad hoc) le spese sono a carico del proprietario. All'inquilino offre invece Locazione Relax, polizza che garantisce il pagamento dei canoni (massimo sei e non

oltre 6 mila euro) in caso di infortunio, morte, malattia, invalidità, perdita lavoro o riduzione del reddito di almeno il 60%. Sui danni punta infine anche Remax con una polizza targata Toro (costo del 3 per mille del trimestre di cauzione), mentre di Net Insurance sono quelle a copertura della morosità (6,8% dei canoni assicurati) e per la tutela legale. (riproduzione riservata)