

Casa

LE INIZIATIVE DEL SOLE 24 ORE

I contenuti. Guide di 200 pagine dedicate ai principali capitoli del budget familiare

Acquisto, affitto o investimento: ecco le mosse giuste

Dal bonus del 36% per le ristrutturazioni alla valutazione dei prezzi di mercato

Francesca Milano

■ Vendere o aspettare? Comprare o restare in affitto? Quando il periodo di crisi investe il mercato immobiliare gli italiani - notoriamente molto attenti alle tematiche sulla casa - cercano risposte alle propri dubbi. Per aiutarli a orientarsi tra le soluzioni possibili e per rispondere alle domande più frequenti delle famiglie italiane «Il Sole 24 Ore» propone un volume in edicola da oggi a 4,90 euro oltre il prezzo del quotidiano. Il libro «La Casa - Come spendere meno dall'acquisto alla ristrutturazione» è il terzo volume della collana «Il low cost di qualità» e offre un'ampia panoramica sulle questioni legate alla casa, al condominio, ai consumi energetici e ai possibili rischi.

La compravendita

Gli italiani preferiscono la casa di proprietà (l'80% ne possiede una). Ma chi desidera farlo adesso a quali rischi va incontro? Anche se le compravendite risultano in calo, i prezzi non registrano la stessa flessione, se non in alcuni quartieri specifici delle città (si ve-

da l'articolo in pagina 3). Il primo passo, dunque, è stabilire il prezzo che si intende pagare, considerando anche gli oneri collegati direttamente all'acquisto (compenso per l'agenzia, notaio, imposte, eventuali lavori, spese di trasloco). Per una casa da 200mila euro, infatti, bisogna mettere in conto almeno 214mila euro.

Bisogna poi individuare la zona più conveniente e la tipologia dell'immobile, ferme restando le proprie esigenze di vita. La scelta va fatta con calma e - soprattutto - valutando i pro e i contro delle varie possibilità.

La locazione

Per chi non ha a disposizione un capitale iniziale da investire e non può sobbarcarsi il peso di un mutuo al 100% resta la soluzione dell'affitto. Senza contare che in questo caso si risparmia anche sulle altre voci di spesa (come la parcella del notaio). Anche se non si tratta di un acquisto è bene prestare attenzione alla scelta dell'alloggio anche nel caso in cui si stia cercando una casa da prendere in affitto. E tra le opzioni c'è anche da verificare la tipo-

logia del contratto: il più usato è canone libero (4+4), ma esistono anche contratti a canone concordato (3+2), contratti a uso transitorio (minimo un mese e massimo un anno e mezzo) e contratti per studenti universitari (durata dai sei mesi ai tre anni). Anche se nettamente inferiori alle spese legate all'acquisto della casa, però, anche in caso di affitto bisogna considerare alcuni oneri: l'imposta di registro del 2% del canone annuo (che si divide a metà tra inquilino e proprietario), la parcella per l'agenzia immobiliare e le mensilità anticipate che alcuni proprietari richiedono. Ma per gli inquilini (o meglio, solo per quelli con redditi bassi) c'è anche la possibilità di usufruire dei contributi statali previsti dal fondo nazionale per l'accesso alle abitazioni in locazione.

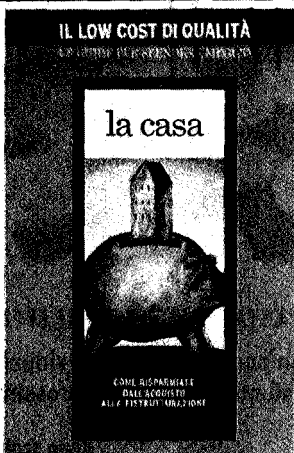
I lavori

La casa ha bisogno di essere curata: può capitare che ci sia bisogno di ristrutturarla, o anche solo di fare qualche piccolo lavoro di manutenzione. Anche in questi casi risparmiare è possibile facendo attenzione

ai preventivi dei professionisti e ai materiali utilizzati. Nel libro in edicola da oggi con Il Sole 24 Ore è possibile consultare il listino prezzi e il calendario delle manutenzioni: imbiancare la casa, per esempio, è un intervento da fare ogni 8-10 anni. A seconda della pittura che si sceglie il costo può variare dai 3 ai 16 euro a metro quadro più iva. Il risparmio vero, però, si ottiene quando si ristruttura un immobile: in questi casi è possibile usufruire della detrazione fiscale del 36 per cento. Si beneficia dello sconto per le opere di messa in sicurezza degli impianti, per la manutenzione straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia, per le opere di risparmio energetico o antifurto, per l'eliminazione delle barriere architettoniche o contro gli infortuni domestici, per i lavori sull'alloggio del portiere o per quelli di bonifica dall'amianto. Per godere della detrazione è necessario pagare tramite bonifico bancario e farsi rilasciare ovviamente una regolare fattura. La documentazione va poi allegata alla dichiarazione dei redditi, e il gioco è fatto.

In edicola. Ogni volume è in vendita a 4,90 euro oltre il prezzo del quotidiano

IN EDICOLA



Oggi alle 16 sul sito del Sole 24 Ore va in onda il videoforum sui temi del terzo volume della collana «Il low cost di qualità» dedicato alla casa. Gli esperti risponderanno anche alle domande dei lettori che è possibile inviare via e-mail all'indirizzo di posta elettronica soleonline@ilsole24ore.com.



www.ilsole24ore.com



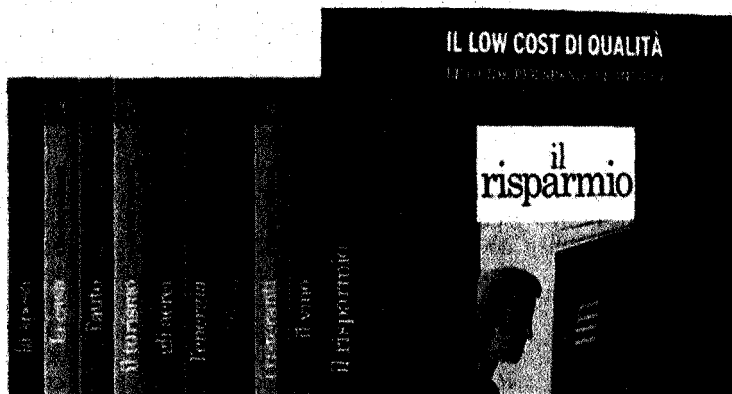
Anche Radio24 dedica uno spazio di approfondimento ai consigli per risparmiare sulle spese relative alla casa. Oggi dalle 12 alle 13 nel programma «Salvadanaio» si parlerà dei temi trattati nel volume in edicola da oggi. Gli esperti risponderanno in diretta alle domande degli ascoltatori.



www.radio24.it

Comprare, vendere, affittare, ristrutturare. Tutto quello che c'è da sapere sulla casa è contenuto nel libro in edicola da oggi con il quotidiano a 4,90 euro (più il prezzo del giornale). La guida fornisce al lettore le informazioni utili per trovare il risparmio e per conoscere gli strumenti fiscali che garantiscono detrazioni sui lavori all'immobile.

IL PIANO DELL'OPERA



In dieci volumi il «low cost» di qualità

Una collana di guide per trovare sempre il risparmio senza rinunciare alla qualità. Ecco la proposta del Sole 24 Ore che ha lanciato l'iniziativa «Il low cost di qualità». Le guide per spendere meglio». Ogni settimana in edicola a 4,90 euro più il prezzo del quotidiano è possibile acquistare i volumi realizzati dai giornalisti e dagli esperti del Sole. Oggi in edicola la terza guida dedicata alla casa. Lunedì prossimo toccherà al libro sulle auto.

20 OTTOBRE

La spesa. Dove fare buoni acquisti ai migliori prezzi

27 OTTOBRE

Il risparmio. Come tagliare i costi inutili con banche e assicurazioni

DA OGGI IN EDICOLA

La casa. Come risparmiare dall'acquisto alla ristrutturazione

10 NOVEMBRE

L'auto. Come ridurre i costi dall'acquisto alla manutenzione

17 NOVEMBRE

Il turismo. Come organizzare la vacanza economica

24 NOVEMBRE

Gli aerei. Come girare il mondo a basso costo

1 DICEMBRE

L'energia. Come rendere più leggera la bolletta domestica

8 DICEMBRE

Il fisco. Come pagare meno tasse dalla salute all'eredità

15 DICEMBRE

I ristoranti. Dove mangiare bene con meno di 30 euro

22 DICEMBRE

Il vino. Come bere bene con meno di 8 euro



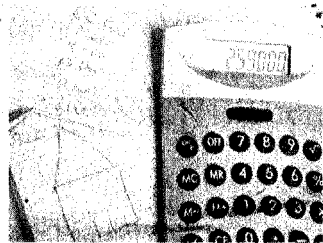
CINQUE SUGGERIMENTI PER NON SBAGLIARE LA SCELTA

Vorrei acquistare la mia prima casa: con i prezzi in discesa, è questo il momento giusto? O forse farei meglio a stare ancora un po' in affitto?



« Un agente immobiliare risponderebbe così: «Bisogna cercare di comprare bene, non di fare l'affare della vita». In altri termini, è vero che i prezzi potrebbero scendere ancora, ma la prima casa coinvolge aspetti emotivi e affettivi: se si trova l'alloggio dei sogni, non vale la pena di rinviare l'acquisto. Piuttosto, si può provare a trattare uno sconto del 10-20 per cento. Molto dipende, comunque, dalla sostenibilità della spesa: se si deve fare un mutuo oltre l'80% del valore, o se si devono destinare alla casa tutti i risparmi, si può provare ad aspettare sei mesi. A maggior ragione se il canone è molto più basso dell'ipotetica rata del mutuo (cosa che accade, tipicamente, nelle zone centrali o semicentrali delle grandi città).

Da tempo sto pensando di vendere la casa in cui abito attualmente per comprarne un'altra più adatta alle mie esigenze. Come posso fare?



« Il rischio concreto è quello – come si dice in gergo – di vendere ai nuovi prezzi (più bassi) e comprare a quelli vecchi (più alti). Prima di tentare la sostituzione, inoltre, è bene sapere che al momento questo è uno dei segmenti di mercato che stanno soffrendo di più. E che difficilmente si potrà mantenere lo stesso livello abitativo senza mettere sul piatto una somma da destinare all'acquisto della nuova casa (a meno di non riuscire a comprare uno degli appartamenti di grande metratura colpiti dalla crisi). A livello operativo, poi, la strategia migliore è vendere un attimo prima di comprare: cosa non facile, però, dal momento che bisogna riuscire a far ritirare dal mercato per uno o due mesi la casa che si vorrebbe comprare.

Dopo anni di incertezze, ho deciso di comprare una seconda casa da usare per le vacanze. Il mercato è favorevole per un'operazione come questa?



« Anche in questa situazione, come per la prima casa, non ci si può muovere in una logica di puro investimento. L'appartamento al mare (o in montagna) deve innanzitutto piacere. E va usato con una certa regolarità per ammortizzare la spesa, anche se lo si può sempre affittare (quando non si è in ferie. Chi è interessato comunque a ottenere a una rivalutazione, dovrà tenere presente che – secondo gli operatori di mercato – nelle località al top i prezzi non sono ancora scesi molto e le occasioni migliori si trovano nelle località meno famose. L'alternativa è puntare su aree per le quali sono previsti piani di sviluppo e riqualificazione, ma ricordando che questa è pur sempre una scommessa: gli uffici delle società immobiliari sono pieni di progetti rimasti sulla carta.

Ho alcuni risparmi da investire e, con i mercati azionari così instabili, vorrei acquistare un immobile da reddito. È una buona idea?



« Innanzitutto, bisogna avere un orizzonte temporale ampio: comprare pensando di rivendere entro 5 anni non ha senso. In questa fase bisogna mettere in conto che nei prossimi 12 mesi il calo di valore potrebbe essere superiore al rendimento. Detto ciò, gli alloggi ben serviti dai mezzi pubblici e vicini alle sedi storiche delle università, ai grandi ospedali e ai tribunali offrono di solito un ottimo turnover degli affittuari. Una buona idea, poi, può essere comprare un immobile già affittato: si può valutare la solvibilità dell'inquilino e si incassa subito il canone. Attenzione, però: l'operazione è redditizia solo se si è certi di non aver bisogno della casa, se si può acquistare senza indebitarsi e se il prezzo di acquisto è inferiore del 25% a quello di un alloggio libero.

Mi trovo a dover vendere un immobile perché ho bisogno di denaro. Nello scenario attuale sono destinato a subire una minusvalenza?



« La parola d'ordine è: realismo. I proprietari in genere tendono a sopravvalutare i propri immobili. E questo è ancora più vero nella fase di mercato attuale, in cui il numero delle compravendite è diminuito più dei prezzi. Di fatto, molti potenziali venditori hanno preferito aspettare anziché abbassare il prezzo. Ma il rischio è che siano costretti a vendere a un prezzo ancora più basso tra qualche mese. Ecco perché ci vuole realismo: se si ha davvero bisogno di vendere, conviene individuare un "giusto prezzo" confrontando le valutazioni di tre-quattro agenzie. Ricordando che per ora molti immobili nel centro delle grandi città hanno perso solo il valore dell'inflazione.

SCHEDA A CURA DI
Cristiano Dell'Oste