

Mutuo batte affitto due a zero

Oggi chi compra un tetto ha un bene rifugio e paga rate più basse del canone

di MASSIMO DEGLI ESPOSTI

MUTUO batte affitto due a zero; il più classico dei risultati, si direbbe in gergo calcistico. Due a zero perchè chi optasse oggi per l'acquisto della casa con mutuo, non solo «capitalizzerebbe» il denaro speso mese per mese, ma si ritroverebbe a pagare rate mensili quasi sempre inferiori rispetto all'affitto corrente per lo stesso immobile. Un vantaggio di proporzioni eclatanti, come dimostrano le simulazioni realizzate da Mutui Online in collaborazione con il network immobiliare Tecnocasa e con il sindacato degli inquilini Sunia. A Milano e a Roma, per prendere le città di riferimento, l'effetto combinato di prezzi immobiliari in discesa (-7,9% nel primo semestre di quest'anno), costo del denaro al minimo storico (abbondantemente sotto il 4%) e affitti in sostanziale tenuta dopo l'incessante galoppo (+150%) degli ultimi vent'anni hanno prodotto quello che parrebbe un assurdo economico: un doppio vantaggio senza alcuna apparente controindicazione.

OVVIAMENTE, col tempo, le

condizioni del «duello» potrebbero modificarsi, se per esempio, col tasso variabile, il costo del denaro dovesse risalire (oggi al 5,29% per il tasso fisso e il 2,34% per il variabile); oppure se anche il mercato dell'affitto subisse gli effetti della crisi incamerando una flessione analoga a quella dei prezzi immobiliari, cioè del 7-8%. Resta il fatto che, all'oggi, accendere un mutuo è vantaggioso nella stragrande maggioranza dei casi e per quasi tutte le tipologie di alloggio. Come si nota dalle tabelle in pagina, però, il vantaggio è maggiore per i

monocali, per i mutui a tasso variabile e per le scadenze più lunghe e per chi, disponendo di una cifra di partenza, può limitarsi a coprire col ricorso alla banca solo l'80% del costo dell'immobile.

Altra avvertenza: le simulazioni sono effettuate prendendo valori immobiliari medi, tanto per l'acquisto che per l'affitto, e considerando la miglior opzione di mutuo sul mercato della città. «Siamo di fronte comunque ad una opportunità unica per l'acquisto di un immobile — commenta Roberto Anedda,


direttore marketing di Mutui Online —. In particolare, chi dispone di 20-30 mila euro di capitale di partenza e può quindi limitare l'importo del mutuo

all'80% del valore dell'immobile, può ottenere condizioni molto vantaggiose, migliori rispetto al canone d'affitto in quasi tutte le tipologie, e per tutte le durate del mutuo, con l'unica eccezione di un tasso fisso ventennale per un bilocale di Roma.

PER ALTRE TIPOLOGIE di casa, e centri urbani minori, non esistono simulazioni. Le condizioni dei mutui, comunque, sono analoghe, mentre prezzi e affitti si muovono in proporzione, sostiene Anedda, ed è quindi ipotizzabile che il match affitto-mutuo non cambi esito. «Ma se anche in qualche caso specifico l'importo in termini assoluti del canone risultasse inferiore di qualche decina di euro rispetto alla rata, la convenienza non verrebbe meno: l'affitto è una pura spesa, mentre con il mutuo una famiglia acquista un bene patrimoniale che, storicamente, si è sempre rivalutato nel tempo, coprendo almeno il tasso di inflazione».

IL CONFRONTO

Affitto e mutuo all'80% per monocale di 40 mq e bilocale di 60 mq nella periferia di Milano, Bologna, Firenze
(valori in euro)



	Milano		Bologna		Firenze	
Valore immobile	106.000	159.000	100.000	150.000	114.000	171.000
Affitto mensile	700	850	630	720	700	850
Importo mutuo	84.800	127.200	80.000	120.000	91.200	136.800
Tasso fisso 20 anni	555	832	524	785	597	895
(rata mensile) 30 anni	460	691	434	652	495	743
Tasso variabile 20 anni	419	629	394	592	448	672
(rata mensile) 30 anni	307	461	289	428	323	484

Dati: Tecnocasa - Sunia - mutuonline.it (migliori offerte al 23/10/2009)

ENERGIA AUTOPRODOTTA NELL'ECOSTRUTTURA DEL CONSORZIO COGESI

E all'Aquila ha aperto i battenti la casa senza bolletta

ECCO la casa a consumo zero; più esattamente, capace di autoprodurre tutta l'energia di cui ha bisogno. Per vederla in piedi, pronta all'uso, siamo venuti fino all'Aquila, tra le macerie del dopo-terremoto. Un paradosso? No, perchè è in qualche modo il frutto dello slancio con cui l'industria delle costruzioni ha affrontato la ricostruzione. L'ha realizzato infatti, nei 'ritagli di tempo' ma in soli 75 giorni, il consorzio di aziende parmensi Cogesi, già titolare di uno dei moduli del piano di riedificazione (7 edifici da 25 alloggi ciascuno). La palazzina a zero emissioni, donata all'Università dell'Aquila come

pompa di calore), Saint-Gobain e Celenit per i materiali isolanti (pareti, vetri, infissi) assemblati con la tecnologia dei pannelli a secco. Infine le università dell'Aquila e di Parma che hanno coordinato il progetto. Il risultato è un edificio con dispersioni del 50% inferiori a uno tradizionale, e quindi in grado di essere alimentato con la sola energia del sole. A un costo di costruzione più che accettabile: circa 1.900 euro al metro. Bolletta Enel zero, niente gas, e in più un reddito dagli incentivi previsti dal «Conto energia» che potrà superare i 9mila euro l'anno. Pochi mesi fa sarebbe stato impensabile, oggi è una realtà.

m.d.e

sede del Rettorato, però, è un unicum in Italia, una sorta di laboratorio edilizio attorno al quale Cogesi ha raccolto il meglio delle aziende e delle tecnologie «verdi» disponibili: Mitsubishi Electric per i pannelli fotovoltaici (48 moduli per 9 chilowatt) e il sistema Vrf (climatizzazione caldo e freddo e acqua calda sanitaria a

