

ANCE | COMO

RASSEGNA STAMPA

12 – 18 gennaio 2015

Metà della casa finisce in tasse «Ma investiamo»

Secondo un'indagine a Como il valore dell'alloggio va fino al 63% al fisco e cala il canone di affitto
Guffanti: «Eppure il momento sarebbe propizio»

ALBERTO GAFFURI
COMO

I prezzi medi scendono. La propensione del sistema bancario a elargire i mutui, invece, migliora. Davanti a questa congiuntura potenzialmente positiva, però, il mercato immobiliare è comunque abbastanza tiepido, complice la generale incertezza che, a Como come del resto lungo tutto lo Stivale, distoglie molti, forse anche troppi, dal realizzare investimenti nell'ambito di case a appartamento.

«Le banche, oggi, hanno parecchia liquidità», afferma il presidente di Ance Como, Luca Guffanti. Peccato, però, che i dati nazionali sottolineano come la gran parte dei nuovi mutui sia finora servita per rinegoziare i tassi assunti nel passato, piuttosto che ad acquistare nuove abitazioni.

I numeri

Vendite in crescita a livello nazionale del 4%, mutui aumentati nel 2014 oltre il 30%, propensione dei proprietari a ridurre le richieste (calo medio nei prezzi al terzo trimestre 2014 pari al -3,9%) farebbero presagire una ripresa.

Non è ancora così, se è vero che nel 2008 si erogarono 57 miliardi di mutui, mentre l'anno scorso, pur in crescita sul recente passato si è chiuso soltanto a quota 24,5 miliardi.

«Le banche - prosegue Guffanti - sono liquide e, dunque, il momento sarebbe propizio. Quello che manca è la fiducia. È come se la domanda fosse dominata dalla paura, condizione che fa sì che il denaro sia messo al

Secondo l'Ance «Bisogna ridare fiducia al mercato»

riparo ricorrendo al deposito bancario, piuttosto che investire. Così fanno perfino le aziende, che aumentano la loro disponibilità di cassa invece di investire. Bisogna, insomma, invertire la rotta, ridando fiducia al mercato. Le condizioni

macroeconomiche, del resto, ci sono tutte. Si tratta di sfruttarle a dovere».

Se per quanto riguarda l'acquisto della prima casa, lo stesso è frenato dalle garanzie richieste prima dell'erogazione dei finanziamenti, la compravendita di immobili a uso investimento pare non essere più sufficientemente redditizia per essere abbracciata da chi avrebbe la solidità necessaria per attuarla.

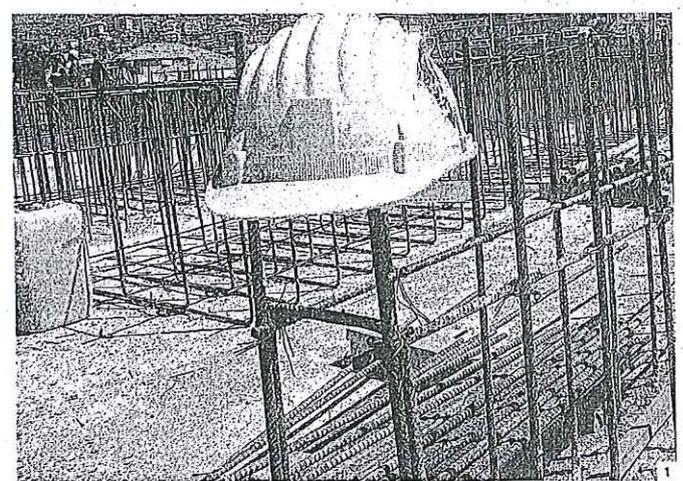
A seconda che si utilizzi la tassazione ordinaria, oppure si

ricorra alla cosiddetta cedolare secca, sul Lario - adirò è l'analisi pubblicata ieri da "Il Sole 24 Ore" - un appartamento con canone medio di 9.126 euro l'anno subisce rispettivamente il 63% (prelievo ordinario) e il 44% (cedolare) tra tasse e imposte, con un esborso di 5.069 e 3.383 euro a rendere l'investimento iniziale a dir poco poco remunerativo, come dimostrano l'1,71% e il 2,56% di ritorno sul capitale.

Effetto fisco

Al contempo aumentano le imposte e diminuiscono i canoni d'affitto, con il risultato che acquistare immobili per poi locarli non attrae più chissà quali investimenti, viste anche le problematiche connesse alle morosità e alle crescenti difficoltà a percepire il dovuto dagli affittuari.

«L'imposizione fiscale sugli immobili in pochi anni è passata da 9 a 25 miliardi di euro. Questo vorrà pur dire qualcosa. Si tratta di una patrimoniale fatta sugli immobili, forse perché questi ultimi non possono fisicamente lasciare il Paese. Il prelievo, insomma, è troppo elevato e i pur importanti incentivi in materia di ristrutturazione e recupero energetico non sono sufficienti a far ripartire la macchina. Ci vogliono riforme più profonde», conclude Guffanti. ■



Ritrovare il futuro

1. L'edilizia si trova in un momento favorevole per l'investimento, vista anche la liquidità delle banche, ma manca la fiducia
2. Il presidente di Ance Como Luca Guffanti

Il tributarista

«Spaventano i controlli Viaggi immobili vuoti»

«Il tema dei controlli non deve spaventare». Il tributarista comasco Marco Torres non ha dubbi: «La vicenda dei controlli fiscali - afferma - ha avuto, e sta avendo, un impatto mediatico importante. Penso, però, che le persone perbene non debbano in alcun modo temere l'agenzia delle entrate, perché la possibilità di dimostrare la legittima provenienza della propria disponibilità economica li mette al riparo da qualsiasi problema».



Marco Torres

Il problema, a suo dire, sta altrove. «Le banche - racconta - sono tornate a ragionare come nel Dopoguerra o negli anni '60 e '70. Sostengono sì l'acquisto di immobili, a patto che i richiedenti abbiano garanzie solide e non chiedano, come purtroppo avvenuto, il 100% del finanziamento necessario. Un comportamento etico che, però, ancora non sostiene la ripresa delle compravendite». Sempre più frequente, al contrario, la volontà di disfarsi di immobili improduttivi. «Chi ha seconde e terze case non a reddito tende a disfarsene. Si tratta di un comportamento molto diffuso, anche perché immobili poco utilizzati diventano un costo per i proprietari», conclude AGF.

Fagioli: «La casa è un costo L'impegno viene ritardato»

ERBA

«L'incertezza generale» è, a detta di Virgilio Fagioli, la matrice della mancata ripartenza delle compravendite immobiliari.

Nonostante la propensione bancaria alla riapertura del credito e la contestuale caduta del prezzo medio delle abitazioni, il mercato comasco fatica a riprendersi. Un tema non nuovo, segnale quantomai evidente - almeno a detta del presidente dei costruttori di Confartigianato Como - «della preoccupazione e dell'insicurezza» che attanagliano la popolazione.

«La casa - spiega Fagioli - è diventata un costo. Non si tratta più soltanto di sostenere l'investimento iniziale, ma di proseguire poi con tutte quelle spese accessorie che, sotto forma di tasse e imposte, finiscono per gravare sull'abitazione. Dal punto di vista psicologico, dunque,



Virgilio Fagioli

all'onere di sostenere il mutuo necessario all'acquisto si lega il timore che le spese successive non solo siano onerose ma, ancor più, siano difficilmente quantificabili per via del costante aumento che si è avuto negli ultimi anni».

Risultato: «Tutto ciò fa sì che si preferisca ritardare, ove possibile, qualsiasi impegno. Que-

sto, a mio parere, spiega più di ogni altra cosa quanto sta avvenendo negli ultimi anni».

Di crisi, ormai, non si parla nemmeno più. Il tema, infatti, è piuttosto legato a come reagire a una ridefinizione della realtà che, in assenza di punti fermi, distoglie anche i più volenterosi dall'investimento immobiliare.

«Negli ultimi mesi - continua - anche le banche stanno provando a dare il loro contributo. Il problema, però, sta nelle garanzie necessarie per arrivare all'erogazione dello stesso. La precarietà del contesto lavorativo, l'impossibilità di ottenere finanziamenti totali rispetto alla cifra necessaria e la necessità di avere dei garanti sono ostacoli difficili da sorpassare per molti cittadini che, invece, vorrebbero comprare casa». ■ A. Caf.

Bartolomeo: «Aste deserte Troppe le imposte che gravano»

CUCCIAGO

«La gente non compra. Nuovo o usato, poco importa. Il mercato è fermo e, dunque, anche se i prezzi calano, le compravendite non aumentano». Giuseppe Bartolomeo, a Cucciago, è titolare di un'impresa con sette dipendenti. Una realtà che, dal 2010 in poi, fatica a tenere il passo, tant'è che è lo stesso proprietario - che, al livello provinciale, è presidente di Cna Costruzioni Como - ha lanciato l'allarme circa uno stato di fatto sempre più insostenibile per molti costruttori lariani.

«La mia impressione - afferma Bartolomeo - è che la domanda, a dispetto di qualsiasi valore economico, si sia fermata. I prezzi, specie per quanto riguarda gli immobili usati, ma non solo, sono calati sensibilmente. Nonostante ciò sono



Giuseppe Bartolomeo

davvero poche le trattative che vanno a buon fine».

E sottolinea: «Soltanto pochi anni fa c'era la fila per guardare le nuove case, oppure le ville di pregio. Oggi non è più così. Mi spiace dirlo, ma non vedo segnali di ripresa. Un esempio vale più di molti altri. Non tanto tempo addietro partecipare a un'asta era pratica-

mente impossibile. Oggi, invece, gli acquirenti che si presentano sono davvero pochi».

I risultati dell'apertura creditizia, a suo dire, sono ancora lontani dall'essere percepiti. A frenare ulteriormente i potenziali interessati, invece, sono le imposte che, di anno in anno, vanno a gravare sulle abitazioni. Un cortocircuito che, a detta di Bartolomeo, non sarà semplice invertire: «Quando anche ci fosse una ripresa - dice - gli effetti della crisi si avvertiranno chissà per quanti anni ancora. Nella mia esperienza posso dire che per andare avanti sto facendo ricorso a quanto accumulato in passato. Non facessi così, avrei già chiuso. Si tratta di una situazione comune a molti, che per essere recuperata necessita di un cambio radicale che a oggi non si è ancora visto». ■ A. Caf.

La scheda

● Il comma 391 della Legge di stabilità 2015 prevede l'assoggettamento delle Camere di Commercio al sistema di tesoreria unica nazionale

● I commi 392, 393 e 394 della stessa Legge di stabilità 2015 definiscono invece la procedura per l'assoggettamento alla tesoreria unica, fissando alla data del 30 giugno 2015 il termine entro cui i tesoriери delle stesse Camere di Commercio sono tenuti a versare le disponibilità liquide degli enti



Secondo calcoli ancora ufficiosi, via Parini potrebbe perdere circa 400mila euro all'anno. Soldi che la Camera di Commercio avrebbe ovviamente utilizzato per la promozione delle imprese del territorio lariano (foto MV)

Via Parini, lo Stato si prende altri 400mila euro

Dal 1° luglio la "cassa" della Camera di Commercio sarà tenuta a Roma

(d.a.c.) Lo Stato svuota - letteralmente - le casse della Camera di Commercio. E cancella d'un colpo altri 400mila euro di finanziamenti alle imprese del territorio.

Nella elefantiaca Legge di stabilità approvata dal Parlamento a fine anno, tra un comma che aumenta l'Iva del pellet e un altro comma che stanziava 15 milioni di euro per la costruzione della ferrovia tra Andora e Finale Ligure, è nascosto un codicillo che suona come autentica beffa per le aziende private. Il comma 391 prevede, infatti, l'assoggettamento delle Camere di Commercio al sistema di tesoreria unica.

Entro il 30 giugno prossimo, i tesoriери delle Camere di Commercio dovranno versare le disponibili

liquidità nelle «contabilità speciali che saranno aperte presso la tesoreria statale». La legge prevede anche la «smobilizzazione degli investimenti finanziari e il versamento delle relative risorse sulle contabilità speciali aperte» sempre «presso la tesoreria statale».

In pratica, la "cassa" delle Camere di Commercio scompare. Per confluire in un unico, grande conto, gestito dallo Stato a livello centrale. La tesoreria unica, dal punto di vista contabile-finanziario, è una vera iattura per gli enti decentrati sul territorio.

Gli interessi sui depositi sono infatti stabiliti per legge e ammontano allo 0,24% annuo. Almeno quattro volte inferiori a quelli contrattati dalle singole istitu-

50%

A partire da quest'anno è stata stabilita la riduzione (drastica) dei diritti pagati dalle aziende: il 35% nel 2015, il 40% nel 2016 e, a regime, il 50% a partire dal 2017

zioni locali con le proprie tesorerie. Secondo calcoli ancora ufficiosi, via Parini potrebbe perdere circa 400mila euro all'anno.

Soldi che la Camera di Commercio avrebbe ovviamente utilizzato per la promozione delle imprese.

Il governo Renzi ha avviato da tempo una riforma complessiva del sistema camerale. A partire da quest'anno, ad esempio, è stata stabilita la riduzione (drastica) dei diritti pagati dalle aziende: il 35% nel 2015, il 40% nel 2016 e, a regime, il 50% a partire dal 2017.

Per la struttura di via Parini questo ha significato la riduzione degli investimenti in promozione di quasi 4 milioni di euro (da 5,5 a 1,9), ai quali dovranno ora aggiungersi altri 400mila euro.

Carboncini, nuove commesse

«Oltre la cassa, più forti della crisi»

COMO

Un agriturismo del valore di diversi milioni di euro certificato "Gold" Casaclima in Toscana appena terminato e, fra le commesse in corso, un nuovo supermercato Simply (Gruppo Sma) a Lomazzo, un albergo a Torno e altre costruzioni in edilizia convenzionata economico popolare ma anche interventi di lusso.

Per la Costruzioni Carboncini Spa ci sono commesse e lavoro anche se i fatturati, come per tutta l'edilizia, non sono più quelli di qualche anno fa.

Perciò, nel quadro di una ristrutturazione dei costi, da settembre scorso l'azienda dopo un periodo di cassa integrazione ordinaria ha aperto la cassa straordinaria a zero ore per 10 lavoratori, in pratica meno del 20% dei dipendenti.

«Decisione transitoria»

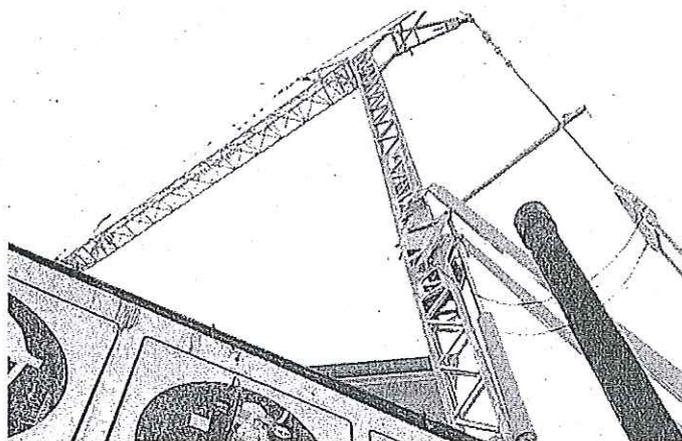
Per Valentino Carboncini, alla guida dell'azienda di famiglia nata nel 1946, è «una decisione necessaria e transitoria, che non toglie nulla alla fiducia che nutriamo nel futuro. In questi anni abbiamo investito parecchio in nuove tecnologie e risparmio energetico, alle spalle abbiamo una storia d'impresa lunga 70 anni che ha fatto del know how

il proprio fiore all'occhiello». «Ora – aggiunge – si tratta di rimodulare un po' i costi e la struttura in modo da mantenere intatta la nostra competitività. E naturalmente ci auguriamo che il mercato generale inizi a registrare ripresa. La cassa integrazione – aggiunge – se ben gestita è solo una manovra che serve a regolarci su quella che è una nuova situazione di mercato».

Sindacati fiduciosi

In proposito Fabrizio Cavalli della Cgil parla di «preoccupazione per lo stato del mercato edile in generale ma di fiducia per la Carboncini, un'azienda - dice - che ha tutte le intenzioni e le possibilità per andare avanti, così come la famiglia ci ha assicurato nei diversi incontri fatti con noi sindacalisti affermando di voler continuare a impegnarsi a fondo nella ricerca di soluzioni durature».

Cavalli si dice convinto che l'azienda nonostante la crisi sia sempre riuscita a mantenere spazio e identità «grazie al suo nome che ha saputo far coincidere con una garanzia di qualità» e la fiducia «sta anche nel fatto che si tratta di un'azienda



L'edilizia vive un periodo delicato, ma la Carboncini guarda avanti

che ha sempre mostrato comportamenti corretti verso il lavoro e i dipendenti. Alla fine – aggiunge – va capito che anche con questa cassa integrazione non siamo certo di fronte a un'azienda che sta riducendo gli organici, ma che sta gestendo una difficoltà».

Passati per tutti i tempi in cui si costruiva direttamente e si vendeva con facilità, oggi l'azienda è determinata a difendere il proprio mercato lavorando in conto terzi e sulla fascia di maggior qualità.

«Dato il mercato generale – dice Carboncini – ora ci concen-

triamo sulle commesse per conto terzi e saremo più cauti nel costruire direttamente in conto proprio. Fra i settori della nostra committenza siamo un'azienda che non ha mai smesso di costruire per il tessile a cui nel tempo si è aggiunto l'alberghiero e la grande distribuzione».

E conclude: «Nonostante il mercato generale ancora non sia in espansione noi continuiamo a investire in interventi qualitativi, tutti in classe energetica elevata, spessissimo in classe A se non addirittura in Casa Clima su fasce alte che risentono meno della crisi». ■ **Maria G. Della Vecchia**

Focus Casa

Il costo dei mutui e i prezzi degli immobili

Emergenza abitativa in Lombardia

A sostegno degli affitti dalla Regione fondo di 28 milioni

Nel 2014 Regione Lombardia, nonostante le penalizzazioni derivanti dai tagli del Governo nazionale, è riuscita a rendere disponibili risorse maggiori rispetto al più recente passato contribuendo così in modo sensibile a

fronteggiare il problema dell'emergenza abitativa. I dati li ha diffusi l'ex assessore regionale alla Casa, Housing sociale, Expo e internazionalizzazione delle Imprese Fabrizio Sala. In particolare per il sostegno econo-

mico agli inquilini è stato costituito un apposito fondo dell'ammontare complessivo di circa 28,5 milioni. Di questi, 23 milioni provengono direttamente dal bilancio regionale mentre gli altri 5,5 sono stati garantiti dal finanzia-

mento dei Comuni lombardi. Tra le aree provinciali in cui si concentrano le situazioni di difficoltà spicca la città di Brescia con 1.450 domande finanziate e quasi 1.100.000 euro impiegati (900.000 a carico della Regione).

Casa, prezzi e tassi giù Banche alla sfida mutui sotto la soglia del 2%

Prestiti su misura dagli istituti e taglio degli spread di ben oltre l'1%
Il costo minimo del denaro supera gli investimenti in Bot e Btp

Il primo dato: per poter rivedere lo spread sui mutui all'1% o addirittura al di sotto, occorrerà aspettare ancora molto tempo, sempre che quel tempo possa effettivamente arrivare. Mutui meno cari di quelli offerti oggi, già al loro minimo sul mercato, sarà difficile poterne trovare a breve. Leri - secondo i calcoli del portale mutuionline.it - i due prestiti più favorevoli fra oltre 60 banche, offrono a un impiegato di 35 anni e stipendio di 2.500 euro al mese, un mutuo di 135 mila euro con durata per 25 anni a un tasso fisso al 3,58% contro un prestito al tasso variabile del 2,27%. Secondo fatto: i prezzi delle case anche nel 2015 saranno in discesa: a Como la rilevazione Tecnocasa stima un'ulteriore contrazione dei valori fino al 2%. Semmai i segnali positivi arrivano dalla domanda, in ascesa ma sempre più selettiva e mirata. Non solo per la tipologia di appartamento, le caratteristiche dell'immobile, ma è richiesta anche la via esatta dove si vorrebbe casa. Chi vuole vendere però, finora almeno, non sempre ha ancora ceduto al corso ribassista dei prezzi, interstandosi a voler imporre gli stessi valori di qualche anno fa. Oggi le cose sono cambiate, tanto che il divario fra prezzi richiesti dal venditore e prezzi offerti da chi vuole comprare è sceso ancora, dal 18 al 12%. Secondo l'ultimo studio dell'Osservatorio immobiliare dell'Istituto di ricerca Nomisma, bisogna aspettare il 2016 per registrare un segnale positivo del mercato immobiliare e il 2017 per ve-

dere consolidata questa ripresa. Insomma, fra costo del denaro più che favorevole, i prezzi delle case già al minimo storico e ancora in calo, una maggiore disponibilità delle banche a concedere credito, questo è decisamente il momento più opportuno per chi vuole comprare casa o tornare a investire nel mattone. Con una nuova variante favorevole: su questo quadro, in più, sta soffiando la battaglia fra istituti di credito a colpi di ribasso del differenziale fra le offerte.

L'effetto spread si sente
Lo spread ormai ha sfondato alla ribassa la soglia del 2%: l'ultima campagna mutui destinata a privati e famiglie avviata dalle banche anche del nostro territorio indica una spread che varia ormai stabilmente fra l'1,75 e l'1,85%. I migliori tassi fissi secondo queste elaborazioni partono dal 3,19% per un mutuo a 15 anni e dal 3,62% per quello a 30 anni. Per prestiti fino a 20 anni, sono almeno una decina le banche che offrono cre-

dito ipotecario a interessi sotto il 4%. Per le famiglie sono più di una boccata d'ossigeno. La forbiciata dallo 0,15% al minimo storico dello 0,05% dato dalla Bce al costo del denaro ha decisamente fatto una pesantemente differenza sui mutui. Su un prestito casa da rimborsare di 100 mila euro, la limitatura dello 0,05% - 10 centesimi - sugli interessi ancora da pagare vale fino a 10-15 euro al mese. Un risparmio sull'anno dai 60-65 euro per un mutuo a tasso variabile di 100 mila euro a 30 anni, ai 97 euro in meno per uno di 150 mila euro a 25 anni.

Per un mutuo a tasso fisso, sottoscritto magari nel momento storico di tassi erano fra il 6,35% e il 5,8%, resta ancora una via d'uscita: è la surroga, cambiare banca per strappare condizioni più coerenti con il nuovo scenario di tassi. Resta il fatto che su un mutuo di vent'anni da 100 mila euro e sottoscritto due anni fa, la rata arriva a ridursi di oltre 120-150 euro l'anno, con un risparmio totale

vicino ai 30 mila euro. Le banche restano centrali in questa fase. Se il costo all'ingrosso del denaro, anche per loro, è al minimo storico, è altrettanto vero che i loro soldi rendono meno dato che la Bce ha tagliato al -0,2% quanto paga sulla liquidità depositata dalle banche alla Bce. Non solo: i parametri utilizzati per calcolare il costo di un mutuo, l'indice Euribor per i tassi variabili (oggi allo 0,149% per quello a tre mesi e allo 0,059% quello a un mese) e l'Eurirs (fra l'1,70-1,84%) per i tassi fissi, sono già prossimi allo zero. Lo spread, il loro margine, è già sceso di ben oltre l'1% nell'ultimo anno.

Tagliare la rata si può
Non è comunque mai tardi per tentare di risparmiare qualche soldo, oggi che il livello dei tassi è praticamente azzerato. C'è un'ampia opportunità, oggi, per chi decide di comprare casa sfruttando, con un nuovo mutuo, le nuove condizioni finanziarie. Sul mercato si trovano finanziamenti a tasso variabile decisamente meno costosi, sempre che il livello degli spread, sotto il 2%, non tornino a una unica via di remunerazione delle banche. Secondo fatto: messe in fila tutte queste variabili, non è affatto sbagliato pensare alla via della surroga per quelle famiglie che invece hanno già in corso un mutuo, oggi magari anche troppo caro, non cambia se a tasso fisso o variabile, e ha davanti un periodo ancora lungo di rate da pagare. Per chi alla scadenza del proprio prestito, uno-due anni, il cambiare contratto non fa la differenza finanziaria. ■

I numeri del mercato immobiliare

0-2%

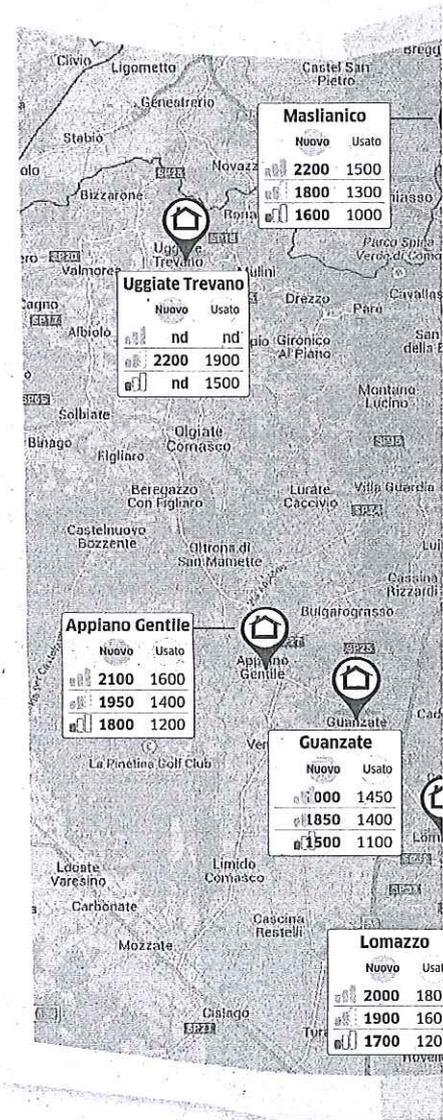
Como ancora in calo nel 2015
Compravendite al minimo storico, calate di ben oltre la metà, e prezzi medi crollati di oltre il 20%. Le stime sul mercato immobiliare di Como non lasciano ancora ampi spazi di ottimismo: l'ultima rilevazione Tecnocasa indica anche per il 2015 un calo dei valori immobiliari fra lo 0 e il 2%.

1,75%

Il mattone batte la finanza
L'investimento in case o comunque nel mattone torna ad essere competitivo rispetto ai titoli finanziari, a cominciare da Bot e Btp decennali: il crollo dello spread bancario sotto il 2%, fino all'1,75%, fa rendere una casa, data poi in affitto, fino al 3% medio l'anno contro il 2% dei titoli finanziari.

Il valore della casa

I prezzi delle case nei Comuni della Provincia di Como (valori in euro al metro quadrato)



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'ANALISI

Le tre leve che spingono il recupero della casa

La soglia psicologica del 2% è stata abbattuta. Tre anni dopo, insomma, il famoso spread, quel differenziale che misura - per le banche - il margine di guadagno quando concedono un mutuo, oggi fa viaggiare i tassi dei prestiti ipotecari fra il 3 e il 4%. Ben al di sotto, solo tre anni fa, di quando a una famiglia indebitarsi costava oltre il 6%. Secondo dato: dopo il pacchetto fiscale e gli eco-bonus la casa torna al centro delle "agevolazioni" anche sul mercato finanziario. Il progressivo rientro del caro mutui - in particolare per la mossa Bce di tagliare a quasi zero il costo del denaro - sarà interessante vedere se anche le nostre banche sono ancora

effettivamente intenzionate a perseguire l'interesse di erogare nuovi prestiti. Finora la gran parte della "ripresata" è stata grazie al ritorno dei mutui per sostituzione o per surroga. Ora la scommessa è stare a vedere se le banche continueranno a fare leva sul prezzo (lo spread) per dare una scossa ulteriore a una domanda di casa che resta sempre troppo in attesa, approfittando appunto del costo di liquidità che si è ridotto ancora in questi ultimi mesi. Del resto è anche vero che fin dallo scorso agosto, ma ancora di più dalla fine 2014 non sono stati pochi i ritocchi al ribasso delle offerte sui mutui. Segno di un dinamismo al quale ancora non ha fatto seguito, se



Mutui, torna l'offerta in banca

non in piccola parte, una risposta delle famiglie. Eppure, questo è il momento migliore - in termini di offerte e di condizioni - per chi guarda agli immobili. Eco-incentivi fiscali a parte, quindi, oltre ai mutui a basso prezzo, almeno altre due tipologie di strumenti sono pronti a sostenere chi volesse acquistare un'abitazione. Oltre ai mutui, finora mai scesi così al minimo del loro costo, il governo ha approvato e finanziato il nuovo Fondo Garanzia per 650 milioni, destinato alle giovani coppie che intendano acquistare la prima casa o per chi decidesse di ristrutturarla. E poi ci sono i Fondi finalizzati emessi dalla Cassa depositi e prestiti destinati sia al-

l'acquisto sia alla ristrutturazione. Ma il momento è valido anche per chi decidesse di tornare a fare della casa un buon investimento; al basso costo del denaro, vanno sommati la riduzione al 10% della tassazione forfettaria per chi affitta a canone concordato; il bonus fiscale del 20% sul prezzo d'acquisto di una casa nuova fino a 300 mila euro per poi affittarla e, in ultimo, la mancata proroga del blocco degli sfratti. Insomma, con il calo dello spread fra Btp e Bund in calo e con i titoli decennali sotto il 2% affittare una casa, e non restare solo più il peso del fisco, si riesce a spuntare una rendita che ai prezzi attuali vale comunque almeno il 3% netto l'anno. S. Cas.

EURIBOR
È il tasso interbancario medio delle transazioni finanziarie fra banche. Ha come scadenze 1 settimana e 1, 3, 6, 12 mesi. È il parametro di riferimento per i mutui a tasso variabile.

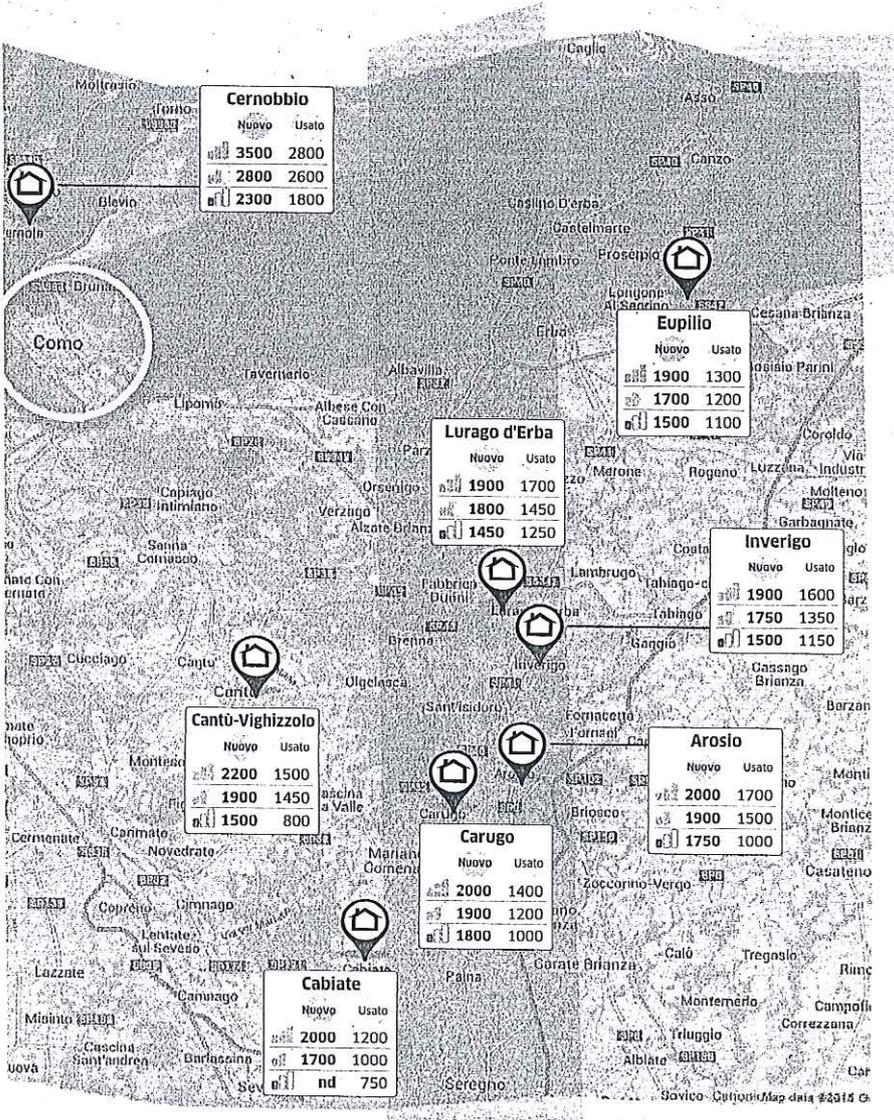
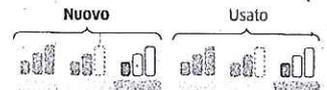
SPREAD
Lo spread è il ricarico che la banca applica sul tasso di riferimento (Euribor-Eurirs). Lo scopo dello spread, che varia fra 0,5-3%, è ripagare la banca delle spese di gestione.

EURIRS
È il parametro per indicizzare i mutui a tasso fisso. Il valore è una media ponderata delle quotazioni Eurirs, a cui le banche aggiungono uno spread.

TAEG
Il tasso effettivo globale è il costo totale del credito e permette di confrontare le offerte di finanziamento alternative di pari importo e durata. Comprende le spese.

PIANO AMMORTAMENTO
È il piano di rimborso di un mutuo, che può avvenire in rate mensili, bimestrali o semestrali. Il valore della rata comprende anche una quota degli interessi maturati.

TAN
Il tasso annuale nominale indica solo la misura degli interessi su un prestito. Non sono comprese imposte e spese. Determina la quota di interesse che si dovrà pagare.



Como Città

zona	Nuovo	Usato
Albate	2200	1700
Borghli	3200	2800
Camerlata	2000	1800
Caserna	2600	2300
Centro	4000	3000
Lora	2100	1850
Monte Olimpino	2100	1700
Muggiò	2100	1700
Ponte Chiasso	1900	1700
Rebbio	2050	1900
Sagnino	2100	1900
Tavernola	2400	2000
Trecallo	2050	1750

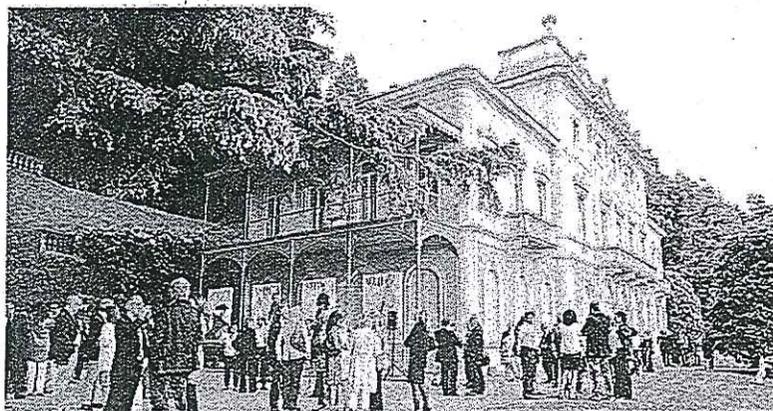
Como Provincia

zona	Nuovo	Usato
Appiano Gentile	2100	1950
Appiano Gentile	2100	1950
Arosio	2000	1900
Arosio	2000	1900
Asso	Nd	Nd
Asso - Scarenna	1500	1400
Bizzarone	Nd	2000
Cabiante	2000	1700
Cadorago	2000	1900
Cadorago	1900	1800
Cagno	Nd	1900
Cantù - Vighizzolo	2200	1900
Cantù - Vighizzolo	Nd	1800
Canzo	1800	1650
Canzo	1800	1600
Carugo	2000	1900
Carugo	2000	1900
Cavallasca	2100	1900
Cernobbio	3500	2800
Cernobbio	2200	2100
Drezzo	2000	1700
Eupilio	1900	1700
Eupilio	1800	1700
Faloppio	Nd	2200
Faloppio	Nd	2200
Gironico	2000	1750
Guanzate	2000	1850
Guanzate	2000	1850
Inverigo	1900	1750
Inverigo	1850	1750
Lomazzo	2000	1900
Lomazzo	1900	1800
Lurago d'Erba	1900	1800
Lurago d'Erba	1900	1800
Mariano Comense	2500	2200
Mariano Comense	2200	2000
Maslianico	2200	1800
Parè	2000	1750
Pusiano	1900	1750
Rodero	Nd	1900
S.Fermo d. Battaglia	2200	2000
Uggiate Trevano	Nd	2200
Uggiate Trevano	Nd	2200
Valbrona	1500	1400
Valmorea	Nd	Nd
Veniano	1900	1800
Veniano	1900	1800

Nasce la Fondazione Volta Frangi nominato presidente

La Fondazione Alessandro Volta inizia oggi la sua attività.

In villa del Grumello alle 17 è convocato il primo consiglio di amministrazione dell'ente comasco nato dalla fusione di UniverComo e del Centro Volta. Obiettivo comune: potenziare l'università a Como. Il presidente della fondazione è **Mauro Frangi**, già numero uno di UniverComo, **Angela Benedetta Re** ricopre invece la carica di vice presidente. Siedono nel consiglio di amministrazione esponenti del mondo dell'imprenditoria come della scuola, delle associazioni di categoria e della società civile. I membri sono **Umberto Bianchi, Graziano Brenna, Cristina Ferrari, Valentina Grohovaz, Giacomo Licata, Enrico Lironi, Daniela Negretti, Paolo Sinigaglia** e **Pierluigi Ta-**



Questo pomeriggio l'insediamento a Villa del Grumello ARCHIVIO

gliabue. I revisori legali dei conti sono **Domenico Benzoni, Rita Manca** e **Carlo Rodi**. La nuova fondazione ha le spalle più larghe rispetto ai suoi due predecessori, il patrimonio è di oltre 3 milioni di euro. I promotori sono la somma dei sostenitori di UniverComo e del Centro Volta, quindi in pri-

mis la Camera di Commercio, ma anche i Comuni di Como e di Campione, Unindustria, Ance, Confartigianato, Cassa rurale ed artigiana di Cantù, Banca di credito cooperativo di Alzate, Cgil e Cisl. La speranza è che, aumentato il peso specifico, i risultati per le università di Como possano essere più

importanti. Riuscire dove in passato si è fallito. L'elenco delle finalità espresse nero su bianco dalla Fondazione Alessandro Volta è lungo. Contribuire allo sviluppo degli insediamenti universitari, legarsi al progetto "città universitaria". Attrarre giovani promettenti cervelli, scienziati e docenti di qualità. Formare ingegneri, e non solo, provenienti dalle più disparate nazioni del mondo. Sostenere iniziative come la Scuola di Como, il collegio di merito per universitari e Lake Como School, un ciclo di scuole con utenza internazionale per risolvere i più pressanti e complessi problemi dei nostri giorni. Il nuovo ente non ha intenzione di gettare al macerò ciò che i suoi predecessori hanno fatto, significa che la ricerca e la cultura scientifica, capace di coinvolgere non tanto gli addetti al lavoro, ma anche i semplici cittadini, resta uno dei pilastri portanti. La speranza è che la cultura scientifica possa essere una chiave per uscire dalla crisi e rilanciare la nostra città. ■ S. Bac.