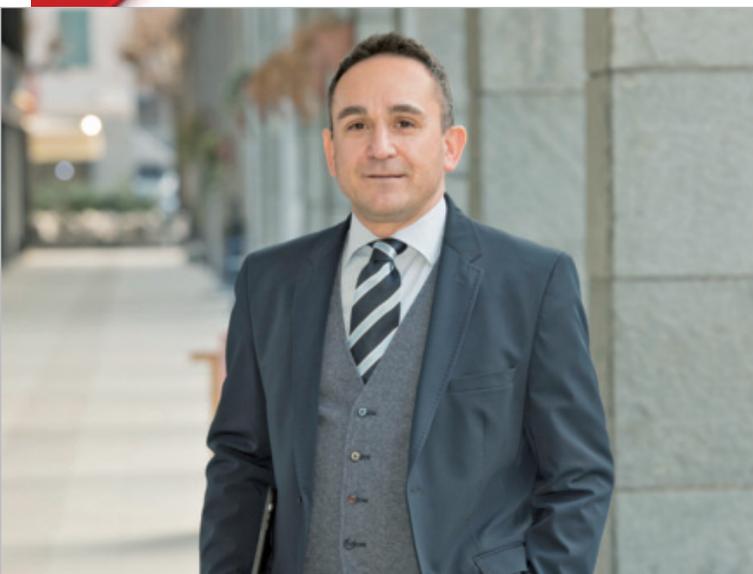


# ITALIANI E IMMOBILI: È LA FINE DI UN LUNGO E APPASSIONATO AMORE?



**Giovedì 27 settembre, a Cherasco, un forum dedicato all'analisi dei rischi potenziali e delle opportunità da cogliere in un settore cambiato in modo epocale**



**► CHI È IN BREVE**  
**SERGIO CONTEGIACOMO**  
*financial advisor "Allianz Bank"*

*«Ho scelto la professione di consulente finanziario nel 1991, avevo 23 anni. Sono un "financial advisor" di "Allianz Bank", ma anche qualcosa in più. Il mio valore aggiunto? Interessarmi e occuparmi delle persone e delle famiglie oltre che dei loro patrimoni. Ai miei clienti, oltre alla classica gestione dei risparmi, posso offrire: educazione finanziaria, consulenza finanziaria, previdenziale e pianificazione successoria. Il mio motto è: "È il dettaglio che fa la differenza ed è la differenza che fa la differenza"».*

**C**ase, appartamenti, rustici, hanno per lungo tempo rappresentato il sogno degli italiani.

Un amore che per decenni, sino a qualche anno fa, è stato quasi sempre ricambiato; le statistiche nel settore immobiliare parlano chiaro, evidenziando che il 60% della ricchezza degli italiani è investita in case e abitazioni. D'altronde, negli anni Settanta e Ottanta, quando in famiglia si parlava di investimenti, il ritornello abituale era: "Compra immobili, compra immobili, compra immobili!"

Capire l'evoluzione registrata in questo settore non è semplice. Ecco perché Sergio Contegiacomo, financial advisor "Allianz Bank", con la collaborazione del professor Ezio Bruna, ha pensato di organizza-

re il forum dedicato al tema "Il mercato immobiliare nel 2020: rischi potenziali e opportunità da cogliere" che si svolgerà giovedì 27 settembre con inizio alle 18,30, presso l'hotel "I Somaschi" di Cherasco.

Ecco, in anteprima per la rivista "IDEA", alcune riflessioni che Sergio Contegiacomo, acuto analizzatore delle evoluzioni del mercato, condivide attraverso questa rubrica, con i nostri lettori.

**Una domanda spontanea: perché gli italiani hanno sempre "creduto" nel mattone?**

«Per rispondere a questo quesito occorre porre attenzione a una doverosa premessa: secondo uno studio della Banca d'Italia il valore totale delle attività immobiliari nel nostro Paese ammonta a 5.800 miliardi di euro. Una cifra di gran lunga superiore al montante complessivo delle attività finanziarie, che è pari a 3.900 miliardi di euro. Il motivo per cui la casa o, meglio, l'investimento immobiliare, sia considerato sicuro è da ricercarsi in due ragioni: la prima di natura finanziaria e l'altra psicologica. Il mattone è stato il bene rifugio per eccellenza nei periodi di alta inflazione, gli anni Settanta e Ottanta, momenti in cui i prezzi lievitavano del 15-20% ogni dodici mesi. Quelli erano gli anni in cui, per usare una metafora, "I soldi correvano dietro le cose". Inoltre, mentalmente, ed è un fattore da non trascurare, il presunto valore degli immobili conforta e non preoccupa. L'ipotetico prezzo di un immobile rispetto a

quello di un'azione, di un'obbligazione o di un fondo comune ha il grande vantaggio di essere ignoto fino a quando lo si cede. E, credetemi, questo aspetto è certamente gratificante psicologicamente, ma pericoloso in senso economico. Gli immobili non sono quotati e, quindi, per definizione immuni dallo svantaggio derivante dal poterne controllare il prezzo».

**La non trasparenza dei prezzi è uno svantaggio economico, ma, in fondo, non rappresenta un grande "atout" psicologico? Non sarebbe più opportuno effettuare scelte che rafforzino una misurata razionalità economica?**

«Facile a dirsi, ma è assai più difficile da percorrere questa strada. Quando gli immobili scendono molto di valore e di prezzo, come è accaduto nell'ultimo decennio, le persone temporeggiano o svendono... e dopo lunghi ed estenuanti tempi di attesa si concretizzano quelle che io definisco le "compra-svendite immobiliari"».

**Da quando è "cambiato il vento"?**

«Personalmente penso che il vento abbia virato drasticamente il 15 settembre 2008, quando poco dopo l'una di notte falliva "Lehman Brothers", allora la quarta banca d'affari degli Stati Uniti d'America. Da quell'istante "il futuro non è più stato come il passato". A rafforzare questa considerazione è anche uno studio di "Tecnocasa" che evidenzia come, dal 2007 al 2017, gli immobili nelle principali città italia-



## CON CONTEGIACOMO RELAZIONERÀ ANCHE EZIO BRUNA

Al forum cheraschese dedicato a "Il mercato immobiliare nel 2020: i rischi potenziali e opportunità da cogliere" che si svolgerà giovedì 27 settembre, dalle 18,30, presso l'hotel "I Somaschi", oltre a Sergio Contegiacomo intervorrà il professor Ezio Bruna (foto a lato), laureato in economia e commercio presso l'Università degli studi di Torino con il completamento della formazione presso la "Columbia University Graduate school of business". Dal 1994 è professore in tematiche di finanza immobiliare incaricato presso il Politecnico di Torino e l'Università cattolica del Sacro Cuore di Piacenza. Dal 2004 si occupa professionalmente di consulenza strategica nel campo dell'investimento immobiliare per "Higt Net Worth Individuals".

**Per partecipare scrivere a: [sergio.contegiacomo@allianzbankfa.it](mailto:sergio.contegiacomo@allianzbankfa.it) oppure inviare adesione tramite whatsapp al numero 335.8336372**



anni '70 e '80 si investiva in immobili. E poi la richiesta di case negli ultimi anni è fisiologicamente diminuita perché nel frattempo quasi l'80% degli italiani è diventato proprietario della casa in cui vive. A ciò si aggiunge anche che le culle sono vuote e che i figli, se possono, rimangono in casa con i genitori sino a tarda età. E aggiungo: i ragazzi di oggi incarnano

la prima generazione che sta peggio dei propri padri. Se anche volessero, a causa di lavori saltuari, precari e redditi bassi, non avrebbero i requisiti per poter accedere al credito bancario. A livello sociologico, poi, i cosiddetti "millennial", la generazione nata dal 1981 al 1996, sono interessati al possesso, all'utilizzo delle cose anche in condivisione con altri e non alla proprietà. Mi limito a fare una semplice riflessione: e se avessero ragione loro?».

### Un cambio di mentalità dettato da nuove visioni e ragioni...

«Certamente. Il fisco ha fatto la sua parte dando il colpo di grazia al settore immobiliare. Dal 2009 le imposte sulla casa sono salite del 172%, garantendo all'erario un introito pari a 30 miliardi di euro all'anno, tra Imu, Tasi e Tari».

### E allora come comportarsi?

«Non ho la ricetta magica. Piuttosto constato che mi capita di assistere sempre più di frequente alla cosiddetta rinuncia spontanea della proprietà. Che si traduce sulle modalità con cui "rottamare" stabili che in molti casi non danno alcun reddito, anzi sono fonti di spese e non hanno mercato non trovando nessuno disponibile ad acquistarli o a prenderli in locazione. È una modalità che fino a qualche anno fa sarebbe stato impensabile persino immaginare, ma che ai giorni nostri coinvolge il 74,1% degli edifici vecchi costruiti prima del 1980».

**Questa possibilità induce però una più profonda riflessione: un fabbricato in vendita che non trova**

### una controparte disposta ad acquistarlo vale zero?

«Difficile da pensare, ma occorre cominciare a considerare che il costante aumento del numero delle cosiddette "unità collabenti", vale a dire immobili ridotti in ruderi a causa del loro accertato livello di degrado, ha raggiunto un valore a cui non si può non dar peso. Stiamo parlando di qualcosa come 474.165 costruzioni in Italia».

### Quindi, secondo il suo parere, detenere direttamente in Italia più immobili di quelli che si abitano ha ancora senso?

«Ritengo sarebbe meglio iniziare a pensare a una "dieta immobiliare" anche perché all'orizzonte ci sono due nubi molto nere: la riforma del catasto e la riforma delle successioni. Il fisco con le case vince facile in quanto si tratta di beni visibili, "al sole", e, poi, sono appunto "immobili" e quindi non trasferibili altrove. Sono convinto che sugli immobili si pagherà sempre e sempre di più».

### Guardando la situazione dal suo osservatorio è prevista una ripresa del settore?

«Mi limito ai numeri. In Italia vi è un eccesso di offerta: 34,7 milioni di abitazioni a fronte di 25,9 milioni di famiglie. Il 40% di queste sono seconde case, un mercato che vale 2000 miliardi di euro. Sono disponibili (in vendita quindi) 6,3 milioni di immobili a fronte di 2,2 milioni di italiani che li cercano. Ognuno faccia le dovute riflessioni».

### A chi non riuscisse a vendere il proprio immobile, ma avesse bisogno di liquidità, cosa consiglia?

«Suggerisco di valutare il prestito vitalizio ipotecario nato nel 2016 e dedicato a chi ha più di 60 anni. È un finanziamento concesso da banche o intermediari finanziari che implica l'iscrizione di un'ipoteca a garanzia della restituzione del prestito, degli interessi e delle spese».

### Esistono analogie tra investimenti finanziari e immobili?

«Ve ne sono moltissime. Gli investimenti finanziari, proprio come gli immobili, necessitano di manu-

**Sergio Contegiacomo, ritratto nella foto sotto al titolo, sa ascoltare, capire e condividere con i propri clienti, nella massima riservatezza, storie, valori e obiettivi. Per avere maggiori informazioni: indirizzo e-mail [sergio.contegiacomo@allianzbankfa.it](mailto:sergio.contegiacomo@allianzbankfa.it), oppure direttamente presso la sede di via Principi di Piemonte 41, a Bra (tel. 0172-44191)**

tenzione ordinaria e straordinaria. Esistono a tal proposito, investimenti efficienti, ossia che remunerano il rischio corso in modo adeguato, analogamente come per gli immobili edifici in classe energetica A+, la più performante. Esistono inoltre investimenti/immobili graditi al mercato e altri no. Agli investitori finanziari, in questo preciso momento storico, per esempio, piacciono molto i titoli Apple, Facebook, Google, Amazon... Occorre far presente che, anche per alcuni investimenti finanziari, come per gli immobili, esiste il rischio concreto di non trovare una controparte che acquista rendendo di fatto invendibile il titolo. Prodotti finanziari e immobili potrebbero essere soggetti, entrambi, a terremoti. Pensate per esempio ai casi Argentina, "Parmalat", Monte dei Paschi di Siena, Banca Etruria, Banca di Vicenza, Banca del Veneto... A tal proposito chiedo ai lettori: avete consultato la "carta sismica" dei vostri prodotti e servizi finanziari?».

### In conclusione quale suggerimento dà a chi legge "IDEA"?

«Iniziate a fare una "dieta immobiliare", eliminando gradualmente il superfluo. Predisponete subito... un'assemblea straordinaria convocando tutti i vostri figli. Cercate di capire in prospettiva chi vuole che cosa. Se siete avanti negli anni iniziate a valutare l'ipotesi di cedere in armonia le proprietà ai vostri figli tenendovi l'usufrutto. Un giorno i vostri cari vi ringrazieranno e vi ricorderanno per essere stati lungimiranti. Ricordate che occorre evitare di andare verso il futuro voltandogli le spalle. Non guardate lo specchio retrovisore!».