

ASSIDU Come ottimizzare l'acquisto di un'abitazione

Perché il sogno della casa non diventi un incubo

Ottimo successo di pubblico al seminario che si è svolto ieri a Vezia su "Abitazione, finanziamento, previdenza e fiscalità". I partecipanti sono stati così numerosi (oltre 150) che l'ASSIDU (Studio di consulenza assicurativa e finanziaria presente a Lugano, Chiasso, Giubiasco e Roveredo) ha pensato bene di replicare l'evento il 12 ottobre prossimo a Rancate, presso il Centro Scolastico. D'altra parte, come ha commentato Marco Croci, specie oggi con i tassi d'interesse così bassi, la casa è diventato un sogno che pare facilmente raggiungibile. D'altra parte, ha aggiunto, è meglio che non sia né un sogno, né un incubo perché sempre occorre valutare la fattibilità dell'operazione. Occorre evitare di effettuare una semplice fotografia della situazione patrimoniale attuale, ma bisogna valutarne la proiezione futura, includendo ad esempio le spese per i figli (specie per la formazione oltre Gottardo), la situazione familiare (alimenti, persone a carico), l'età, gli eventuali oneri per il cambio auto, la sicurezza del posto di lavoro, etc. Occorre insomma evitare che i pensionati di domani si trovino allo sbaraglio e siano costretti a rivendere perché non riescono a gestire la situazione. Gli



Régis Dubied, Marco Croci, Gerardo Fasano, Lorena Respini a Villa Negroni.

oneri della casa, ha commentato Régis Dubied, non devono superare 1/3 dei redditi dei rispettivi proprietari. Sarà poi necessario considerare limiti, svantaggi (imposizione fiscale) e vincoli (ad esempio l'iscrizione al registro fondiario con l'obbligo di rimborso in caso di alienazione o se l'abitazione non è più primaria). Il semi-

nario si è poi addentrato a scandagliare l'opportunità di un prelievo anticipato dei fondi dalla cassa pensione per l'abitazione e le alternative dell'ammortamento diretto o indiretto (solitamente più conveniente per i redditi medio alti). Gerardo Fasano ha illustrato quali assicurazioni danni sono consigliate durante e dopo i lavori.

CONFERENZA DELLA ASSiDU A VILLA NEGRONI

Come acquistare una abitazione

■ L'acquisto di una abitazione è un aspetto senza dubbio delicato, non solo per l'impegno personale e familiare che bisogna mettere in campo, ma anche per le complicate scelte in campo finanziario, previdenziale, assicurativo che occorre effettuare. Se ne è parlato ieri a Villa Negroni in una conferenza organizzata dalla ASSiDU, studio di consulenza assicurativa e finanziaria, sul tema «Abitazione: finanziamento, previdenza e fiscalità» (l'incontro verrà ripetuto il 12 ottobre a Rancate presso l'Aula Magna del centro scolastico).

Gli esperti della ASSiDU hanno illustrato ieri i vari e delicati aspetti da valutare al momento dell'acquisto di una abitazione. La decisione deve appoggiarsi su una seria analisi degli aspetti finanziari e familiari, in modo da mantenere i mezzi per il sostentamento della famiglia, per mantenere eventuali figli agli studi e mantenere intatta la situazione finanziaria al momento del pensionamento. È pure importante disporre di un certo margine di manovra, per poter affrontare imprevisti, un eventuale aumento dei tassi ipotecari, la possibilità di un cambio del posto di lavoro, e via dicendo. Nel corso della serata sono stati anche fatti degli esempi concreti, calcolando per ogni esempio l'onere da affrontare. Si tratta di

un elemento da calcolare attentamente, tenendo anche conto di fattori quali l'inflazione, le spese accessorie, l'età dei figli, la situazione professionale, i progetti futuri, ecc.

A livello di finanziamento è importante far giocare la concorrenza fra istituti. Nel corso della serata è stato portato un esempio, successo realmente, nel quale sono stati chiesti i tassi fissi a cinque anni a cinque diversi istituti, e poi, alla fine dei conti, il tasso più vantaggioso è stato concesso dall'istituto che all'inizio aveva indicato il tasso più alto.

Anche dal punto di vista della previdenza e della fiscalità il tema è da affrontare con attenzione. Infatti è possibile ritirare i fondi del secondo pilastro, ma assumendosi molti rischi. Inoltre è possibile effettuare un ammortamento indiretto tramite un terzo pilastro. Tuttavia bisogna considerare attentamente tutta una serie di fattori e bisogna fare i calcoli precisi. Infatti normalmente si dice che è meglio fare l'ammortamento indiretto tramite il terzo pilastro, tuttavia se il reddito imponibile è basso questo non è più vero. Inoltre occorre considerare anche il livello dei tassi, perchè il tasso ipotecario potrebbe essere molto più alto di quello dei capitali messi nel terzo pilastro, vanificando i vantaggi.

Costruire la casa senza correre rischi

Diventare proprietari di una casa è per molti un sogno. Un sogno che è possibile realizzare non senza un importante investimento. Come avviene il finanziamento di un immobile? Quali le valutazioni da fare circa il rapporto reddito-ipoteca? È conveniente il prelievo anticipato dei fondi della cassa pensione per l'abitazione? Su queste e su molte altre domande si sono chinati ieri sera al Centro studi bancari di Vezia i partecipanti alla conferenza dal titolo "Abitazione: finanziamento, previdenza e fiscalità", organizzata dallo studio di consulenza assicurativa e finanziaria Assidu.

Oltre 140 i partecipanti alla serata informativa, a testimo-

nianza dell'interesse che questo tema suscita tra la popolazione ticinese.

Attraverso una serie di esempi concreti i relatori Régis Dubied, Marco Croci e Gerardo Fasano, hanno illustrato di cosa occorre tener conto per ottimizzare l'acquisto della propria abitazione e fornito consigli e possibili soluzioni per evitare il più possibile eventuali rischi e imprevisti.

Per chi non avesse potuto partecipare alla conferenza di ieri a Vezia segnaliamo che l'incontro verrà ripetuto il prossimo 12 ottobre a Rancate. Gli interessati possono annunciarsi presso la sede Assidu di Chiasso telefonando allo 091 646 78 58.