



solare e altri impianti per la produzione di energia alternativa e rinnovabile, con durata da 2 a 15 anni per un importo fino al 100% del valore dell'impianto, con un minimo di 10.000 e un massimo di 75.000 euro.



richiesto, per un minimo di 25.000 euro. La durata è compresa tra 10 e 20 anni, il tasso variabile è determinato sulla base del parametro di indicizzazione, maggiorato di uno spread massimo del 2,25%.

Milano brucia le tappe della ripresa E adesso le banche allentano i cordoni

Simona Ballatore
MILANO

Milano è sempre stata il «termometro d'Italia», la prima ad avvertire i sintomi, le tendenze del mercato. Anche in fatto di compravendite immobiliari, di mutui e prestiti. Enzo Albanese è presidente Fimaa, Federazione italiana agenti e mediatori d'affari, per l'area di Milano e Monza-Brianza, e amministratore unico di Siggest soluzioni immobiliari.

Si torna a comprare
«Il 2012 è stato l'anno peggiore per il mercato, ha registrato il -27% di transazioni. Dal primo trimestre del 2013 la situazione è via via migliorata, seppur leggermente - spiega Albanese -. Milano conferma il trend e anticipa il mercato nazionale: il terzo trimestre del 2013 si è chiuso finalmente con un segno più, +9,4% delle transazioni, e anche l'ultimo trimestre dovrebbe chiudersi con lo stesso segno positivo, nonostante in Italia si registri un altro meno. Anche per quanto riguarda i prezzi delle case abbiamo valori in linea con il mercato attuale che ancora vedono una leggera discesa. È un momento positivo per chi si appresta a comprare casa». Ma le compravendite, si sa, spesso dipendono dalla possibilità o meno



Enzo Albanese è presidente della Fimaa per le aree di Milano e Monza-Brianza

di accendere un mutuo. «Chi sta valutando l'acquisto della prima casa deve avere una dote iniziale piuttosto significativa, del 25/30% - continua il presidente Fimaa - anche se diversi istituti stanno allentando le corde della borsa».

Affitto con riscatto

Non mancano anche formule nuove, come l'affitto con possibilità

di riscatto. «Come associazione siamo un po' scettici nei confronti dei contratti atipici, non regolamentati - sottolinea però Albanese -. Mercati di questo tipo sono adatti più a soggetti istituzionali. I tempi di riscatto sono piuttosto corti: dopo due-tre anni, chi vorrebbe riscattarli a volte si trova a chiedere il mutuo e a non riuscire a ottenerlo. Meglio prima sincerarsi di poter essere finanziati».

Formule più interessanti, invece, vedono l'ingresso del pubblico. «È la strada maestra da perseguire - non ha dubbi Albanese -. Il soggetto istituzionale può essere soprattutto un prestatore di garanzie per un buon pagatore che altrimenti, da solo, farebbe fatica ad accedere a un mutuo o a un prestito perché ha un lavoro a tempo determinato o precario, o magari anche a tempo indeterminato ma è assunto da poco».

Come decidere

Che mutuo scegliere quindi? «Per l'acquisto della prima casa io consiglio il più lungo possibile, sui 30 anni, ovviamente se si ha l'età giusta: la rata è più contenuta, ma posso decidere di riformularlo in itinere. I mutui sono più su misura adesso: se ho un avanzo posso estinguerne una parte. Deve essere un prodotto su misura configurato secondo le possibilità. Come associazione chiediamo anche uno sforzo ai nostri associati nella stesura del "Sentiment" del mercato immobiliare: tre volte l'anno indicano le nuove tendenze in termini di assorbimento e variazione dei nuovi soggetti che intendono acquistare casa mettendo poi a sistema i dati, così abbiamo in anteprima le tendenze e quali sono gli appartamenti che si vendono di più. Un valore aggiunto nell'attività di consulenza a chi si appresta a comprare casa».

La Lombardia aiuta le giovani coppie