

I VOSTRI SOLDI

Nel Mattone

L'investimento in case, negozi, uffici, fondi immobiliari & c.

PROPRIETÀ  PRIVATA

DI TERESA CAMPO E PAOLO CABONI

Comune di Milano pronto a valorizzare la Galleria Vittorio Emanuele

Gare pubbliche, contratti a prezzi di mercato, ristrutturazione degli immobili a carico dei concessionari. Cambiano i criteri di gestione della Galleria Vittorio Emanuele di Milano, con un piano di valorizzazione e razionalizzazione degli spazi, che consentirà al Comune di aumentare gli introiti dagli attuali 127 mila euro a 1,085 milioni l'anno. Il progetto punta sulla valorizzazione dei piani alti dei cinque palazzi della Galleria, (2.714 mq in tutto). Attualmente, il valore medio degli affitti è di 46 €/mq, a fronte di una stima di mercato di 400 che, se applicata, porterebbe a un incremento degli affitti del 750%. Il Comune sta studiando soluzioni alternative per i soggetti con sede in Galleria, come già fatto con il bando di via Foscolo 3 e con il Fondo Immobiliare 1 e 2. I nuovi bandi prevedono per il concessionario l'obbligo di ristrutturare l'immobile in base a un progetto che dovrà ottenere l'approvazione della Soprintendenza. Per gli spazi sotto 300 mq sarà premiata l'offerta più alta, per gli altri sarà richiesto anche un progetto che illustri le attività che si intendono svolgere. La concessione durerà 18 anni.

Il network Solo Affitti inaugura a Cesena la prima agenzia diretta

Prima agenzia di proprietà per Solo Affitti. La rete di franchising immobiliare (300 agenzie) guidata da Silvia Spronelli, festeggia infatti i 15 anni di attività con l'inaugurazione a Cesena del nuovo spazio, definito Agenzia Master, dove opererà in prima linea il management societario assieme agli affiliati. La cittadina romagnola è stata scelta perché è da qui che è partita l'attività del network. Nell'agenzia diretta Solo Affitti testerà i nuovi progetti e servizi, per fare formazione sul campo e confrontarsi con le dinamiche dell'attività. Il primo test riguarderà il layout delle agenzie, che verrà rinnovato con uno stile che esalta logo e colori di Solo Affitti.

Il Governo bocchia il piano casa della Regione Sardegna

Il Piano casa varato dalla Regione Sardegna è incostituzionale. Il Governo lo ha infatti impugnato, facendo ricorso alla Consulta. Su proposta del ministero per gli Affari regionali, Palazzo Chigi ha deciso di impugnare la legge sull'edilizia, che tanto fece discutere prima di essere approvata dal Consiglio regionale della Sardegna lo scorso novembre. La legge sulla casa è stata bocciata in alcune sue parti perché prevede eccezioni alle norme generali di tutela ambientale, di competenza esclusiva dello Stato. L'assessore all'Urbanistica della Regione Sardegna ha dichiarato che comunque il provvedimento è pienamente operativo. Si tratta della seconda bocciatura in pochi mesi di una legge della Regione Sardegna da parte del Governo: Palazzo Chigi aveva impugnato la legge regionale sul golf approvata dal Consiglio regionale su proposta dei Riformatori sardi. (riproduzione riservata)

Polizze/mutui Le misure varate in tema di credit protection rischiano di complicare il settore. Ecco cosa chiedono invece banche e compagnie

EFFETTO GIUNGLA

QUANTO COSTA ASSICURARE IL MUTUO

Banca	Nome polizza	Premio (euro)	
		Ricorrente	Unico anticipato
POLIZZA INCENDIO E SCOPIO			
Barclays - Helvetia Assicura	Convenz Incendio Mutui (1)	-	768,3
Sella - InChiaro	InChiaro Incendio Mutui	-	959
Monte dei Paschi di Siena	Mutuo Sicuro Incendio	-	549,25 (2)
Ugfi Assicurazioni	ProTetto	130	-
Banco Popolare - Avipop	Multirischi Abitazione	130 (3)	-
Padana Ass. (Gr. Helvetia)	Padana Sicuramente Casa	47,68 (4)	-
Intesa Sanpaolo	-	-	-
POLIZZA VITA			
Helvetia Vita (Gr. Helvetia)	Helvetia Omnia Decrescente	136,5 (5)	2.228,2
Ugfi Assicurazioni	Polizza Vita	159,11 (6)	2.771,68
Sella - Cba Vita	Cba Sicurezza	260,8 (7)	3.420,1
Alico Italia Spa (Gr. MetLife)	Mutuo Vivo	165 (8)	3.443
Monte dei Paschi di Siena	Mutuo Sicuro Persona (9)	13,65 mese	-
Onlife (Gr. Allianz)	Onlife	147 (10)	-
Cnp Barclays Vida	Barclays Famiglia Sicura	-	4.895,8
Banco Popolare - Avipop	Protezione Vita Tcm (11)	248	-
Intesa Sanpaolo	-	-	-
POLIZZA MULTIRISCHI			
Cnp Barclays Vida	Barclays Futuro Sicuro	-	6.500
Monte dei Paschi di Siena	Mutuo Sicuro Plus	73,58 mese (9) (12)	-
Intesa Sanpaolo	-	-	-

Uomo, 35 anni, non fumatore. Capitale assicurato: 130.000 euro per 25 anni a fronte di mutuo a tasso variabile di pari valore e durata con Ltv 70% Dati al 26/1/2012

(1) La polizza incendio include anche eventi catastrofali (terremoti, alluvioni ecc). (2) L'importo viene detratto dall'erogato. (3) Comprende furto, incendio, responsabilità civile capofamiglia, tutela legale. (4) Premio per polizza A valore intero. Il premio sale a 95,36 € per polizza Premio Rischio Assoluta. (5) Per 22 rate. (6) Spese di emissioni polizza 20 €. (7) Prima rata 260,8 €; poi 235,8 € per 20 anni (nessun premio dovuto in ultimi 5 anni); esborso totale 4.741 €. (8) Per 22 anni, poi non è dovuto alcun premio; 10 € all'emissione. (9) Premio per la prima rata del mutuo, poi la rata varia a seconda di età del mutuatario e debito residuo. (10) Premio per il primo anno. Polizza rinnovabile ogni anno per max 25 volte. (11) Durata massima 20 anni. (12) Polizza Mutuo Sicuro Plus sottoscrivibile solo insieme a Mutuo Sicuro Persona: in tal caso, rata mensile di 87,23 € (13,65 + 73,58 €)

Fonte: elaborazione MF-Milano Finanza su dati forniti dagli operatori

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di **Teressa Campo** e **PierEmilio Gadda**

Rischia di diventare un pasticcio la questione delle polizze legate ai mutui. Le diverse misure messe a punto dalle varie autorità intervenute sul tema rischiano infatti di contraddirsi, di trascurare alcuni ambiti importanti e soprattutto di ostacolare un processo di vera liberalizzazione del settore. «Un inconveniente però tutto sommato prevedibile», sottolinea Robert Gauci, amministratore delegato di Alico Italia, compagnia del gruppo MetLife. «La storia della protezio-

ne del credito in Italia è molto recente e quindi qualche incertezza è normale: gli stessi aspetti in Francia per esempio sono stati regolamentati nell'arco di 60 anni». I problemi evidenziati del resto sono molteplici e riguardano aspetti differenti della pratica delle banche di condizionare l'erogazione del mutuo o l'entità del suo costo alla sottoscrizione di una o più polizze assicurative a tutela del credito concesso. Le cosiddette Cpi, Credit protection insurance, servono infatti a garantire il rimborso delle rate residue all'istituto di credito erogante anche in caso di successiva premorienza, invalidità, perdita o inabilità al lavoro del mutuatario. In que-

sto contesto le banche sono state criticate proprio perché condizionavano l'erogazione del mutuo alla sottoscrizione di una polizza che intermediazione e di cui erano beneficiarie. Perché imponevano un proprio prodotto. Ma anche perché chiedevano provvigioni troppo elevate (l'Isvap ha stimato una media del 40% con punte dell'80%). Le norme degli ultimi mesi hanno via via cercato di rimediare a queste distorsioni. A cominciare dal 36 bis del decreto Salva Italia che bollava come scorrette le banche e gli intermediari finanziari che costringevano a sottoscri-

(continua a pag. 50)

I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE

Giungla

(segue da pag. 49)

vere una propria polizza. A questo ha fatto poi seguito l'intervento dell'Isvap che, a partire dal prossimo 3 aprile, impone alle banche che, se collocano una polizza, non possono diventare anche beneficiarie. Nei giorni scorsi è infine arrivato il decreto liberalizzazioni che ha scombinato nuovamente le carte. Le banche potranno condizionare l'erogazione di un mutuo casa alla sottoscrizione di una polizza vita, ma a patto di sottoporre al cliente almeno due preventivi di due differenti gruppi assicurativi e di non esserne beneficiari. Peraltro la possibilità, a differenza delle altre misure che si estendono a tutti i tipi di finanziamento e di polizza, vale solo per i mutui casa e per le assicurazioni sulla vita.

«Insomma, un mix di misure in parte in contraddizione tra loro», lamentano alcune fonti bancarie, «e che per di più non concedono i tempi necessari per l'adeguamento. Perché infatti riservare trattamenti diversi alle polizze vita rispetto alle multirischi? O ancora: il decreto liberalizzazioni avrà effetto immediato: come si può pensare

IL MERCATO DELLE POLIZZE CPI*	
In Italia - Dati riferiti al 2011	
◆ Volume dei premi annui	2,5 mld
◆ Totale dei mutuatari che si assicurano	50%
◆ Peso sul totale del comparto danni (escluso RC auto)	60%
◆ Commissioni medie richieste dalle banche sul valore polizze	44%
◆ Commissioni massime	80%

*Credit protection insurance
GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: Ania, Isvap, Prometeia

che un istituto di credito riesca da un giorno con l'altro a fare gli accordi necessari con le compagnie assicurative per riuscire a proporre due preventivi? Occorre dunque un accordo quadro che coordini le varie misure». Una difesa di parte che non trascuri nemmeno l'aspetto dei costi. «La polizza è un servizio alle banche, ma anche al cittadino: da un lato è così sicuro di poter onorare il debito e non perdere la casa, e a questo proposito basti pensare che dal 2008 a oggi nel Nord Italia è quadruplicata l'escossione delle polizze contra la perdita del lavoro. Dall'altro, qualora non offra garanzie ottimali, per esempio non ha un lavoro a tempo indeterminato, può ottenere il finanziamento più facilmente o a costi inferiori», continuano gli addetti ai lavori. «Quanto ai costi, la banca stipula con le compagnie e offre ai mu-

tuatari delle polizze collettive, cioè tarate sulla media delle persone e non sul singolo: siamo davvero sicuri che cercandosi la polizza vita da solo il cliente riuscirebbe a risparmiarne? Basta pensare che il calcolo del premio è subordinato a età, sesso, malattie pregresse, visita medica accurata del contraente e altro ancora». Insomma al mondo bancario gli argomenti in propria difesa non mancano. «Purtroppo nel segmento delle polizze temporanee caso morte il canale bancario rappresenta l'80% del mercato», aggiunge Giovanni Calabrese, responsabile Area sviluppo vita del gruppo Helvetia, «una posizione dominante che, fino a oggi, ha consentito loro di dettare le regole del gioco. In ogni caso, il decreto sulle liberalizzazioni appare in contraddizione la legge approvata il 22 dicembre scorso in tema di modi-

fica del codice del consumo perché l'una boccia il fatto di condizionare l'erogazione del mutuo alla stipula di un contratto di assicurazione, mentre l'altra lo consente a patto di sottoporre al cliente almeno due preventivi di due differenti gruppi assicurativi. In ogni caso i tre provvedimenti vanno nella stessa direzione: favorire la concorrenza nel settore. Peccato che dalla prima bozza del decreto liberalizzazioni sia stata stralciata la norma che vietava il mono-mandato agli intermediari operativi nel ramo vita. Avrebbe avuto un'efficacia molto maggiore nello stimolare la concorrenza tra i vari player».

Ma il vero problema è la mancanza di cultura assicurativa in Italia. Solo il 30% dei mutui è in qualche modo protetto da una polizza. «L'apertura del mercato», continua Gauci, «oltre a una maggiore facilità di accesso al credito, potrebbe portare a prodotti più personalizzati, a seconda per esempio che si tratti di famiglie o di single o di altre variabili. Ma prima occorre favorire il diffondersi della cultura del mutuo: MetLife lo sta facendo con MutuoVivo, la prima polizza vita a tutela di un mutuo proposta online. In questo modo il cliente può andare sul web, mettere i propri dati, e sapere subito le caratteristiche e quanto gli costerà la copertura. Su internet non proponiamo invece polizze che coprono altri tipi di rischio,

perché sono più complessi e mal si prestano quindi al canale web».

Ma che cosa offrono in questo momento le banche, e quali formule preferiscono gli italiani? «A differenza con quanto avviene con i mutui, fare un confronto tra polizze è più difficile», premette Roberto Anedda di Mutuonline, «perché non esiste un prodotto standard e le variabili in gioco sono di più. In genere nel prospetto non vincolano l'erogazione del finanziamento alla sottoscrizione della polizza. Solo Barclays definisce due livelli di prezzo del mutuo a seconda che sia o meno assicurato, un approccio varato da Intesa Sanpaolo qualche anno fa proprio per consentire al mutuatario di spuntare uno spread più basso». Quanto alla formula preferita, «gli italiani storicamente preferiscono la polizza a premio unico, a differenza per esempio dei francesi che optano sempre per il premio ricorrente», aggiunge Gauci. «Ora che è consentita la portabilità, il costo non è molto diverso: il premio unico costa meno ma spesso deve essere finanziato tramite mutuo e quindi obbliga al pagamento di ulteriori interessi. Per contro libera per sempre dal rischio di scordarsi di pagare il premio, evento non raro quando si rischia il licenziamento o si è in gravi condizioni di salute». (riproduzione riservata)

di Teresa Campo

Sostenibilità ambientale e riscoperta della tradizione per il nuovo progetto di housing sociale che sorgerà a Milano in via Cenni, periferia Nord Ovest della città. Il cantiere, avviato nei giorni scorsi, porterà alla realizzazione del più grande progetto residenziale in Europa, per dimensioni, con un sistema di strutture portanti in legno. Il complesso prevede la costruzione di quattro edifici di nove piani ciascuno, per un totale di 124 appartamenti, di varie dimensioni, proposti in affitto a canone calmierato o con patto di futuro acquisto. Il tutto pronto entro 14 mesi.

A realizzare il progetto è Polaris Investment Italia sgr in collaborazione con Fondazione Housing Sociale (Fhs), nell'ambito del Fondo Immobiliare di Lombardia (già Fondo Abitare Sociale 1) promosso da Fondazione Cariplo e da Regione Lombardia. Come ha spiegato Giuseppe Guzzetti, presidente di Fondazione Cariplo, «proprio il 2012, a Milano, vedrà l'avvio dell'housing sociale cui stiamo lavorando da tempo». È questo primo progetto si contraddistingue anche per l'approccio innovativo, che vede appunto l'ampio ricorso al legno.

L'intervento di via Cenni (il Fondo si è aggiudicato l'area nel dicembre 2008) si sviluppa su un'area di 17 mila mq secondo il progetto di Fabrizio Rossi Prodi di Firenze, architetto vincitore del concorso internazionale di progettazione indetto da Polaris. Oltre ai 124 alloggi, il complesso comprenderà servizi condominiali come lavanderia, più vari spazi (interni ed esterni) a disposizione degli abitanti per il fai da te, orticoltura, tetti verdi,

Una casa nella foresta

Pronto in 14 mesi il progetto di housing sociale di Milano promosso da Polaris sgr: 124 case in classe A e antisismiche, grazie all'uso del legno



giardini officinali, più spazi ricreativi, culturali e servizi dedicati ai giovani.

Parte degli alloggi sarà destinata ad accogliere servizi che vedranno coinvolti i futuri residenti, da alloggi per famiglie solidali e tagesmutter a cineforum, hobby room, sala gioco bimbi, tutte attività aperte al quartiere e alla città, che rappresenteranno il centro di aggregazione della comunità. Il progetto prevede l'inserimento di attività anche nell'adiacente cascina Torrette di Trenno, la cui ristrutturazione è parte integrante del progetto.

Grazie alle caratteristiche delle pareti in legno massiccio e alle dotazioni impiantistiche adottate gli edifici saranno tutti in classe energetica A con un costo medio annuo di 300 € contro i 1.000-1.500 spesi in media per riscaldare un appartamento di 100 mq in Italia.

La scelta del legno permette di rinunciare all'impiego di pilastri evitando quindi la concentrazione delle forze agenti sulla struttura e sulle fondamenta. Ne risulta una struttura più robusta e meno sensibile in caso di sollecitazioni sismiche. I circa 6.100 metri cubi di pannelli, oltre ad abbattere sensibilmente le dispersioni di calore d'inverno e proteggere dal calore estivo, permette di ridurre notevolmente i tempi di realizzazione in cantiere, rendendo tutto il processo di costruzione più rapido e meno rischioso per le maestranze, oltre che economicamente più interessante. (riproduzione riservata)