LEARN ITALIAN
THROUGH STORIES

Affitto o Mutuo: Qual è la scelta giusta?

Mi chiamo Matteo e ho 32 anni. Sono uno sviluppatore software e lavoro da remoto per un'azienda americana. La mia fidanzata Elisabetta, mia coetanea, lavora come architetto in uno studio nel centro di Milano. Io sono fortunato perché posso lavorare da casa, mentre lei deve fare il tragitto fino in ufficio ogni giorno.

Viviamo insieme da due anni in un piccolo appartamento in affitto vicino a Porta Venezia. L'appartamento è carino, ma davvero piccolo: solo 45 metri quadrati. Abbiamo una camera da letto, un bagno e una cucina che usiamo anche come soggiorno.

La sera, quando Elisabetta prepara la cena (è molto più brava di me in cucina!), l'appartamento si riempie di profumi e dobbiamo spalancare tutte le finestre, persino quando fuori fa un freddo cane!

Il nostro sogno è sempre stato quello di comprare casa. Quando studiavamo all'università, immaginavamo che a 30 anni avremmo già avuto la nostra casa con un piccolo giardino. Ma la realtà è ben diversa.

I prezzi delle case a Milano sono alle stelle, e con l'inflazione e i tassi di interesse delle banche, sembra quasi un'utopia comprare qualcosa. Spesso dico a Elisabetta: "Amore, con quello che spendiamo di affitto, potremmo pagare un mutuo!", ma so bene che non è così semplice come sembra.

Ogni mese paghiamo 1.200 euro di affitto, più le spese del condominio e le bollette. È vero che sono un bel po' di soldi, ma almeno non dobbiamo preoccuparci delle riparazioni: basta una chiamata al proprietario e lui deve occuparsi di tutto.

La settimana scorsa, per esempio, il frigorifero ha deciso di lasciarci. Il proprietario ne ha comprato uno nuovo il giorno dopo. Se fossimo stati proprietari, avremmo dovuto sborsare noi almeno 500 euro per un frigo nuovo!

Però... ogni sera, quando torno dal mio "ufficio" (che in realtà è solo la scrivania in camera da letto) e vedo Elisabetta che studia i suoi progetti architettonici sul tavolo della cucina, guardo queste pareti bianche che non possiamo personalizzare, e penso: "Non sarebbe meraviglioso se questo posto fosse davvero nostro?"

Tutto è cambiato un mese fa, quando Elisabetta è tornata a casa con una sorpresa che mi ha lasciato senza parole: una cucciola di

Border Collie. "Si chiama Luna!", ha detto con gli occhi pieni di gioia.

Non potevo arrabbiarmi, anche se avremmo dovuto parlarne prima. Luna è bellissima, con il pelo bianco e nero e quegli occhi che ti guardano come se capisse tutto. Il problema è che un Border Collie ha bisogno di tanto spazio e movimento, cose che il nostro minuscolo appartamento non può offrire.

La situazione è diventata subito complicata. Luna è intelligentissima e impara in fretta, ma in 45 metri quadrati non sa dove sfogare la sua energia.

La mattina devo portarla al parco prima di iniziare a lavorare, poi Elisabetta corre a casa durante la pausa pranzo per farle fare un altro giro. La sera usciamo di nuovo, anche se fa freddo. I giochi di Luna sono sparsi ovunque e dobbiamo stare attenti a non inciampare quando ci muoviamo per casa.

Come se non bastasse, un giorno è arrivata una mail dal proprietario che ci ha gelato il sangue: "A causa dell'aumento delle spese e dei prezzi di mercato, da gennaio l'affitto salirà a 1.400 euro al mese". Duecento euro in più!

Ho chiamato subito Elisabetta in ufficio: "Dobbiamo prendere una decisione, non possiamo continuare così. Con questi soldi potremmo davvero pensare a un mutuo".

La sera ne abbiamo parlato a lungo, seduti sul divano con Luna che cercava di conquistare un po' di spazio tra noi. "Matteo, hai ragione", ha detto Elisabetta guardando la cucciola che provava a giocare in quello spazio minuscolo. "Luna ha bisogno di un giardino, noi abbiamo bisogno di più spazio, e con questi prezzi d'affitto... forse è arrivato il momento di fare il grande passo".

Ho preso il computer e ho iniziato a cercare case in vendita. Non sapevamo ancora dove ci avrebbe portato questa decisione, ma per la prima volta stavamo seriamente pensando di comprare casa. Luna ci ha guardato scodinzolando, come se avesse capito che qualcosa stava per cambiare.

Mentre guardavamo gli annunci online, mi sono reso conto che la presenza di Luna aveva cambiato completamente le nostre priorità. Non cercavamo più solo un posto per noi due, ma uno spazio che potesse rendere felice anche lei.

"Guarda questo!", ha esclamato Elisabetta indicando un annuncio, "Ha un piccolo giardino e costa meno del centro". Era in periferia, certo, ma forse era proprio quello di cui avevamo bisogno: un nuovo inizio, più spazio, e un posto da chiamare finalmente "casa nostra".

La ricerca di una casa non è stata facile come pensavamo. Ho creato un foglio Excel per confrontare i prezzi nelle diverse zone di Milano, ed i risultati mi hanno scioccato. In centro, un appartamento di 80 metri quadrati costa almeno 400.000 euro.

Spostandosi verso la periferia, i prezzi scendono, ma non di molto: a Lambrate o Città Studi si parla comunque di 300.000 euro per la stessa metratura. "Elisabetta, forse dovremmo guardare anche fuori Milano", ho suggerito una sera.

Durante la ricerca, abbiamo scoperto qualcosa di interessante. Molti appartamenti nel centro storico sono vuoti o utilizzati solo per affitti brevi su Airbnb. "È assurdo", ha commentato Elisabetta, "Il nostro vecchio quartiere è pieno di turisti, ma i residenti sono sempre di meno".

Ha ragione: dove una volta c'erano famiglie e negozi di quartiere, ora ci sono solo bed & breakfast e case vacanza. I grandi investitori hanno comprato interi palazzi per trasformarli in appartamenti turistici, facendo salire i prezzi alle stelle.

Per sicurezza, abbiamo anche cercato altri appartamenti in affitto, nel caso l'acquisto non fosse possibile. Ma qui è emerso un altro problema: quasi nessuno accetta animali. "Mi dispiace, il proprietario non vuole cani", è la frase che ci siamo sentiti ripetere decine di volte.

Luna ci guardava con i suoi occhi dolci, ignara di essere la "causa" di tanti rifiuti. Un agente immobiliare ci ha persino suggerito di

non menzionare il cane durante le visite! "Non se ne parla", ho risposto, "Luna fa parte della famiglia".

Scartata definitivamente l'idea dell'affitto, dopo due settimane di ricerche intense, abbiamo cominciato a concentrarci su Sesto San Giovanni e Cinisello Balsamo. I prezzi sono più ragionevoli e molte case hanno piccoli giardini o terrazzi.

"Sai Matteo", mi ha detto Elisabetta una sera mentre accarezzava Luna, "forse dovremmo smettere di pensare a cosa stiamo lasciando in centro e iniziare a immaginare la vita che potremmo avere in questi nuovi quartieri". Ho sorriso: aveva ragione come sempre.

Dopotutto, io lavoro da casa e lei potrebbe prendere la metropolitana per raggiungere lo studio. E Luna... be', Luna avrebbe finalmente il suo spazio per correre e giocare.

La svolta è arrivata quando abbiamo trovato un appartamento interessante a Sesto San Giovanni: 85 metri quadri con un piccolo giardino, in una palazzina degli anni '90. Il prezzo? 275.000 euro.

"È più economico di quello che paghiamo ora di affitto se facciamo un mutuo a 30 anni", ho calcolato rapidamente. Elisabetta ha preso il telefono: "Chiamiamo subito per una visita, prima che qualcun altro lo compri!". Luna ha abbaiato, come per dire che era d'accordo anche lei.

Lunedì mattina siamo andati in banca. Il dottor Rossi, il consulente mutui, ci ha accolto con un sorriso: "Allora, volete comprare casa?". Gli abbiamo parlato della casa che ci piace a Sesto San Giovanni.

"I tassi di interesse oggi sono al 3%", ci ha spiegato. "Un po' alti rispetto agli scorsi anni, ma possiamo fare dei calcoli". Ha digitato velocemente al computer: per una casa da 275.000 euro, dovremmo pagare 900 euro al mese per 30 anni. Molto meno del nostro affitto attuale!

C'è solo un piccolo problema: dobbiamo dare subito il 20% del prezzo, cioè 55.000 euro. "Per fortuna abbiamo risparmiato", ho sussurrato a Elisabetta, "e i nostri genitori ci aiuteranno".

"Per il mutuo mi servono le vostre buste paga e i contratti di lavoro", ha detto il dottor Rossi. Il mio lavoro da remoto per l'azienda americana lo preoccupa un po', ma ho un contratto a tempo indeterminato. Elisabetta, con il suo lavoro da architetto, non ha problemi.

"Vi consiglio di guardare anche altre banche", ha concluso il dottor Rossi, "i tassi possono essere diversi". Uscendo, io ed Elisabetta eravamo contenti: la rata del mutuo sarebbe più bassa dell'affitto,

e un giorno la casa sarà nostra. "E di Luna!", ho aggiunto ridendo, pensando alla nostra cagnolina.

Dopo l'incontro in banca, ho deciso di analizzare tutti i costi in dettaglio. "Elisabetta, non basta guardare solo la rata del mutuo," le ho detto mentre aprivo un foglio Excel. Lei ha annuito e ha preso il preventivo delle spese condominiali dell'appartamento che ci interessa: 200 euro al mese.

"Con l'affitto attuale, invece, paghiamo solo 50 euro," ha osservato Elisabetta. Inoltre, c'è la tassa sui rifiuti, circa 300 euro all'anno. Per fortuna, essendo la nostra prima casa, non la pagheremmo.

"Ma i costi che mi preoccupano di più sono quelli di manutenzione," ho detto, pensando a un collega che ha dovuto cambiare la caldaia l'anno scorso: 2.500 euro! In affitto, queste spese sono sempre a carico del proprietario. Elisabetta, però, ha sorriso: "Finalmente potremo dipingere le pareti come vogliamo!"

Ho fatto i conti: tra mutuo, spese condominiali e un fondo per imprevisti, arriveremmo a circa 1.200 euro al mese. "È meno di quello che spendiamo ora in affitto," ho detto. Elisabetta ha ribattuto subito: "Sì, e con il mutuo ogni mese una parte della casa

diventa nostra. E la rata a tasso fisso non aumenterà come l’affitto.”

Guardando i dati sul valore delle case in zona, ho concluso: “Non stiamo solo comprando una casa, stiamo investendo nel futuro.” Lei ha sorriso: “E nel giardino di Luna!”

Sentendo la parola “giardino”, Luna si è svegliata e ha cominciato a scodinzolare. Forse aveva ragione lei: alcune cose non si possono calcolare con un foglio Excel, come la gioia di avere finalmente uno spazio tutto nostro.

Durante la visita all'appartamento di Sesto San Giovanni, ho notato qualcosa che mi aveva preoccupato: una vecchia caldaia a gas. "Quanto consuma questa caldaia?", ho chiesto all'agente immobiliare.

La sua risposta è stata vaga: "È funzionante, ma ha più di 15 anni". Ho guardato Elisabetta, che con il suo lavoro di architetto sa bene queste cose: "Se compriamo casa, dovremmo considerare di sostituirla subito. Con una pompa di calore risparmieremmo molto sulle bollette, e ci sono anche gli incentivi statali".

Abbiamo fatto alcune ricerche sui costi. Una nuova pompa di calore costerebbe circa 12.000 euro, ma con gli incentivi

pagheremmo solo il 35%. "Il risparmio sulle bollette sarebbe notevole", ha spiegato Elisabetta mostrando alcuni calcoli, "e non dovremmo più dipendere dal gas".

L'idea mi piaceva: nel nostro appartamento in affitto, le bollette del gas in inverno sono altissime, e il riscaldamento non funziona nemmeno tanto bene. Inoltre, con la pompa di calore avremmo anche l'aria condizionata per l'estate.

Un altro aspetto importante era il parcheggio. Nel nostro attuale appartamento in centro, non abbiamo un posto auto e parcheggiare è un incubo. Spendo 150 euro al mese per un posto in un garage privato, e Elisabetta deve spostare la sua auto ogni volta che c'è la pulizia delle strade.

L'appartamento a Sesto, invece, include un box auto nel prezzo. "Pensa che bello", ho detto a Elisabetta, "niente più stress per il parcheggio, e d'inverno la macchina non sarà coperta di ghiaccio la mattina!"

Non avere problemi di parcheggio cambierebbe molto la nostra vita quotidiana. Elisabetta potrebbe andare in ufficio in auto nei giorni di pioggia senza preoccuparsi di dove parcheggiarla, e quando facciamo la spesa non dovremmo più fare tre viaggi dal supermercato a casa con le buste pesanti.

Anche per Luna sarebbe più comodo: potremmo portarla facilmente al parco più grande che si trova a un chilometro da

casa, invece di limitarci ai giardinetti sotto casa come facciamo ora.

"Sai cosa ho calcolato?", ho detto a Elisabetta mentre tornavamo dalla visita, "Se sommiamo quello che risparmiamo sul parcheggio e quello che risparmieremo sulle bollette con la pompa di calore, sono quasi 250 euro al mese.

Potrebbero servire per compensare le rate del prestito che dovremmo fare per la ristrutturazione". Lei ha annuito: "E non dimenticare che avremo anche il fotovoltaico sul tetto condominiale. L'amministratore mi ha detto che stanno votando per installarlo il prossimo anno".

Mentre guidavamo verso casa, ho notato quanto fosse più rilassante guidare in questa zona rispetto al centro città. "Forse", ho pensato, "vivere in periferia non è poi questo grande compromesso".

Ieri sera, mentre eravamo seduti sul divano con Luna che dormiva ai nostri piedi, Elisabetta ha sollevato una questione importante: "Matteo, hai pensato che un mutuo di 30 anni significa che finiremo di pagarlo quando avremo circa 60 anni?".

La sua domanda mi ha fatto riflettere. È vero, è un impegno lunghissimo. Con l'affitto, invece, potremmo decidere di trasferirci quando vogliamo, dando solo tre mesi di preavviso.

Il mio lavoro da remoto per l'azienda americana è sicuro per ora, ma nel mondo tech le cose cambiano velocemente. "E se tra qualche anno trovassi un'opportunità migliore all'estero?", ho detto ad alta voce.

Elisabetta mi ha guardato seria: "O se a me offrissero una posizione in un altro studio di architettura in un'altra città?". Con un mutuo sarebbe tutto più complicato: dovremmo vendere casa o trovare qualcuno a cui affittarla. In affitto, basterebbe fare le valigie e andare.

Ma poi abbiamo iniziato a parlare del futuro, di come immaginiamo la nostra vita tra qualche anno. "Mi piacerebbe avere dei bambini", ha detto Elisabetta sorridendo. "E sarebbe bello crescerli in una casa nostra, con un giardino dove possano giocare con Luna".

Ho pensato a quanto sarebbe bello avere una cameretta da decorare, piantare un albero nel giardino e vederlo crescere insieme ai nostri figli. Con l'affitto, non avremmo mai questa libertà. E poi, come ha fatto notare Elisabetta, "Gli affitti continueranno ad aumentare, mentre la rata del mutuo rimarrà sempre uguale. Quando avremo dei bambini, avere una spesa fissa per la casa sarà importante".

"Sai cosa penso?", ho detto dopo un momento di riflessione, "Forse dovremmo vedere questi 30 anni non come una catena, ma come un investimento nel nostro futuro". Elisabetta ha annuito. "E poi", ho continuato, "nulla ci impedisce di vendere la casa se davvero le nostre vite prendessero una direzione completamente diversa. Anzi, tra qualche anno potrebbe valere anche di più".

Luna si è svegliata e ci ha guardato con i suoi occhi intelligenti. L'ho accarezzata pensando che anche lei fa parte di questo futuro che stiamo progettando. "E comunque tra 30 anni, quando avremo finito di pagare il mutuo, Luna avrà 31 anni... sarà una nonnina!". Abbiamo riso, anche se Luna probabilmente stava solo pensando alla sua prossima passeggiata.

Questa mattina ho letto un articolo sull'inflazione e l'ho subito mostrato a Elisabetta: "I risparmi in banca perderanno valore ogni giorno, e gli affitti seguono l'inflazione. Guarda, il nostro è aumentato del 15% in due anni!" Abbiamo fatto un rapido calcolo: se continua così, tra dieci anni potremmo pagare più di 2.000 euro al mese.

Alla fine della giornata, ci siamo resi conto che comprare casa era una scelta per proteggere il futuro. Con un mutuo a tasso fisso, avremmo una rata stabile, e l'appartamento di Sesto sembrava perfetto per noi. "Dovremmo fare un'offerta, ha tutto quello che cerchiamo: spazio, luminosità, e un piccolo giardino per Luna."

Guardando Luna sonnecchiare in macchina, ho pensato che forse aveva ragione: era il momento giusto per fare il grande passo.

Dopo aver visitato l'appartamento a Sesto per la seconda volta, io ed Elisabetta ci siamo guardati negli occhi: era quello giusto. Ottantacinque metri quadrati, ultimo piano con un balcone spazioso e, soprattutto, un piccolo giardino condominiale dove Luna potrebbe correre.

La cucina è un po' datata e il parquet avrebbe bisogno di una riverniciata, ma per il resto è in buone condizioni. "Con 15.000 euro sistemiamo tutto", ha detto Elisabetta, che con il suo occhio da architetto aveva già fatto una stima dei lavori necessari.

I proprietari, una coppia di sessantenni, hanno ricevuto un'offerta di lavoro in Australia dove vive il loro figlio. "Dobbiamo vendere entro tre mesi", ci ha spiegato la signora, "nostro figlio sta per avere un bambino e vogliamo essere là per la nascita".

Questa loro necessità ci ha dato un piccolo vantaggio nella negoziazione. L'appartamento era in vendita a 275.000 euro, ma sapevamo che c'era margine per trattare.

Ho preparato la nostra strategia: "Offriamo 255.000 euro, ma con la garanzia di chiudere velocemente". Elisabetta era d'accordo. "Possiamo anche proporre di comprare alcuni dei loro mobili, così non devono preoccuparsi di svuotare completamente la casa".

La signora Bianchi, la nostra agente immobiliare, ha presentato l'offerta spiegando che avevamo già parlato con la banca e che potevamo procedere rapidamente con il mutuo.

La risposta è arrivata il giorno dopo: i proprietari erano disposti a scendere a 265.000 euro, ma volevano la certezza di chiudere entro due mesi. Inoltre, ci avrebbero lasciato la cucina completa di elettrodomestici e l'armadio a muro della camera da letto, tutto incluso nel prezzo.

"È un'ottima offerta, solo la cucina vale almeno 5.000 euro". Dopo una breve discussione, abbiamo rilanciato: 260.000 euro, chiavi in mano, con tutti i mobili concordati e il box auto, impegnandoci a firmare entro due settimane.

La telefonata decisiva è arrivata quella sera stessa: avevano accettato! "Preparate i documenti", ha detto la signora Bianchi, "domani mattina andiamo in agenzia a firmare la proposta d'acquisto".

Quella sera, mentre festeggiavamo con una bottiglia di prosecco (e un biscotto speciale per Luna), guardavo Elisabetta che già progettava dove mettere i nostri mobili: "Pensi che abbiamo fatto la scelta giusta?", le ho chiesto.

"La cucina è grande abbastanza per una scrivania dove potrò lavorare ai miei progetti, tu avrai il tuo studio nella seconda

camera, Luna avrà il suo giardino... direi proprio di sì!". Luna, sentendo il suo nome, ha scodinzolato entusiasta. A quanto pare, eravamo tutti d'accordo: questa sarebbe stata la nostra nuova casa.

Sono passati sei mesi da quando abbiamo firmato dal notaio. Ricordo ancora l'emozione quando ci hanno consegnato le chiavi: io, Elisabetta e Luna siamo finalmente entrati nel nostro appartamento. Luna ha subito corso a esplorare ogni angolo, mentre noi ci guardavamo intorno increduli: ce l'avevamo fatta davvero.

La ristrutturazione è stata più veloce del previsto. Elisabetta ha gestito tutto da vera professionista: in tre settimane abbiamo rinnovato il parquet, cambiato i sanitari del bagno e dato una rinfrescata alle pareti.

La cucina che ci hanno lasciato i vecchi proprietari va bene per iniziare, abbiamo solo aggiunto la nostra lavastoviglie. Il box auto si è rivelato più spazioso del previsto: oltre alla macchina, ci sta anche la bici di Elisabetta.

La vita in questa zona ci sta piacendo più di quanto immaginassimo. I vicini sono gentili, c'è un grande parco a cinque

minuti a piedi dove Luna può correre libera, e il supermercato sotto casa è comodissimo.

Elisabetta impiega solo mezz'ora per arrivare in ufficio con la metropolitana, mentre io ho trasformato la seconda camera in un perfetto ufficio per il lavoro da remoto. Il giardino condominiale è diventato il posto preferito di Luna, specialmente la mattina presto quando gioca con Max, il golden retriever dei vicini del secondo piano.

Ieri sera, seduti sul nostro nuovo divano (finalmente abbiamo potuto comprare quello grande che sognavamo, ora che abbiamo lo spazio!), Elisabetta mi ha guardato e ha detto: "Ti ricordi quanto eravamo indecisi se comprare o continuare in affitto?". Ho annuito, accarezzando Luna che dormiva beata tra noi.

"Sì, avevamo paura di fare il grande passo", ho risposto, "ma ora non riesco a immaginare una scelta diversa". Lei ha sorriso: "E pensa che tra un po' dovremo fare spazio per una cameretta...". L'ho guardata sorpreso, mentre lei rideva della mia espressione. Luna ha alzato la testa, come se avesse capito che presto la nostra famiglia si sarebbe allargata ancora di più.

A volte le decisioni più difficili sono quelle che cambiano la vita in meglio. Passare dall'affitto al mutuo è stato un grande passo, ma ci ha permesso di costruire qualcosa di nostro, un posto da chiamare davvero casa.

Dicono che casa è dove si trova il cuore. Be', il nostro cuore ha trovato il suo posto qui, in questi 85 metri quadrati che sono diventati il nostro piccolo mondo. E presto questo mondo si farà ancora più grande, ma questa è un'altra storia...