

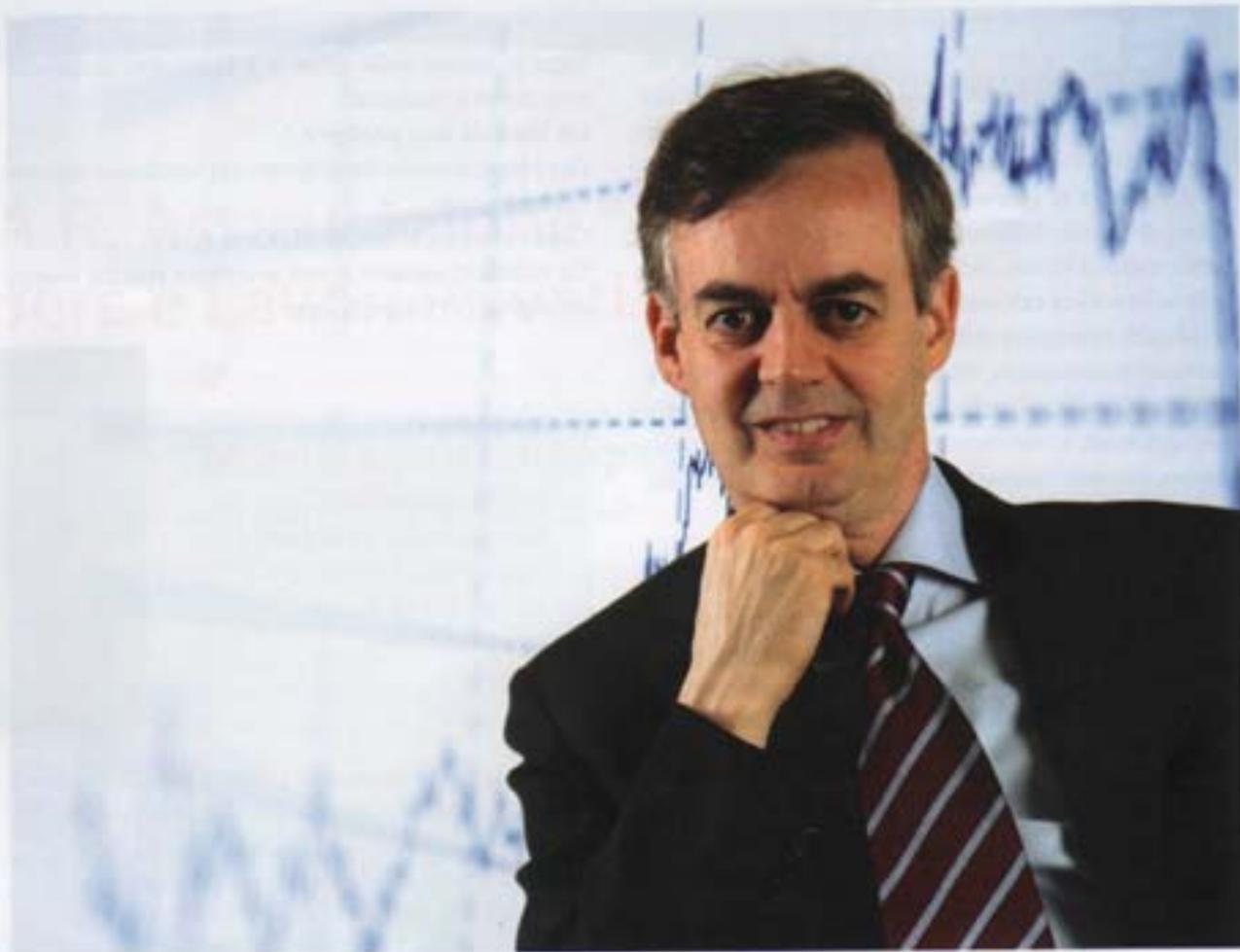
Cesare Armellini per

Casae...



Cesare Armellini

Uscire dalla crisi investendo in immobili



In principio fu la crisi finanziaria, dovuta a certi comportamenti un poco truffaldini dei colossi bancari internazionali. Poi, per effetto della cosiddetta bolla speculativa, la crisi si è spostata all'economia, con una forte contrazione del Prodotto interno lordo delle nazioni e un "gran stridore di denti" da parte di imprenditori, lavoratori autonomi, dipendenti, giovani a caccia di un impiego che non trovano.

A completare il ciclo rimane soltanto la crisi sociale, che colpisce il mercato del lavoro e di conseguenza le famiglie. «In Italia siamo solo all'inizio di questa fase», spiega l'amministratore delegato di Consultique, Cesare Armellini. «In Grecia e in Irlanda gli effetti sono già in atto, stanno per essere colpite Portogallo e Spagna e noi saremo i prossimi.»

Armellini, 51 anni, è alla guida del primo network italiano indipendente di consulenza finanziaria, nato



a Verona nel 2001 insieme all'euro e che quest'anno spegne 10 candeline. Con un team di 20 persone analizza mercati e tendenze per meglio consigliare i clienti su come investire i propri risparmi. «Quello che diciamo lo dimostriamo» afferma «perché siamo liberi, privi di conflitti di interessi e remunerati solo dal cliente. Il nostro obiettivo non è solo proteggere l'intero patrimonio, ma anche incrementarlo, per quanto possibile, con un'attenta valutazione di costi e rischi».

Consultique segue privati, aziende, istituzioni ed enti pubblici, tra cui la Finanziaria APS del Comune di Padova e il Parco Scientifico e Tecnologico Galileo. Sulla spinosa questione derivati ha fornito la consulenza a circa un centinaio di Comuni e relazionato alla Commissione Finanze del Senato, portando alla stesura di un documento di indirizzo per gli enti locali. Inoltre, la società veronese è tra i partner del quotidiano economico Il Sole 24 Ore per quanto concerne l'analisi finanziaria e nel 2010 è intervenuta 13 volte alla trasmissione televisiva Ballarò su vari argomenti.

Il momento non è dei migliori, dicevamo. Ma come ci siamo arrivati? «Il processo è iniziato una decina d'anni fa circa» spiega Armellini. «Le banche, nel proporre prodotti finanziari di vario genere, hanno legato sempre più i guadagni ai rischi: questo modo di agire ha portato inevitabilmente a vendere rischi maggiori per guadagnare di più. Così, senza che il cliente se ne accorgesse, sono stati costruiti prodotti in cui era difficile capire cosa ci fosse dentro, a elevato tasso di rischio.» Un esempio tra tutti? I derivati, strumenti finanziari balzati alle cronache perché venduti dalle banche anche a numerosi Comuni in tutta Italia. Si stima che, in totale, siano circa 500 gli enti locali che si trovano ora coinvolti in conti che non tornano più. «Parliamo di un prodotto molto rischioso se non usato correttamente» prosegue Armellini «venduto in modo poco chiaro, ancora una volta, dai grossi gruppi bancari, dove i vertici vengono remunerati in base all'andamento dei titoli in borsa. Sono stati creati prodotti di valore inferiore a quello reale e e gonfiati i mercati azionari: nel momento in cui tutto è emerso, nei bilanci delle banche, i crediti hanno perso valore ed è cominciata la crisi finanziaria. Va detto, però, che gli istituti di credito cooperativo si sono chiamati fuori da queste operazioni.» Dalla finanza all'economia, il passo è stato breve. «Era inevitabile, si è cominciato a spendere di meno e i Pil nazionali sono scesi di qualche punto o crollati, a seconda dei casi. Sarà inevitabile pure la crisi sociale, che stiamo già osservando in Paesi europei vicino a noi.

E l'aspetto peggiore è che a rimetterci sono sempre i soggetti più deboli e indifesi.»

Quindi l'ad di Consultique traccia un calendario degli ultimi anni, con le tempistiche e uno sguardo sul prossimo futuro: «La crisi finanziaria è arrivata in Europa alla fine del 2007, nel settembre 2008 l'apice è stato il fallimento della banca americana, mentre le borse mondiali hanno toccato i minimi storici nel marzo 2009. Senza dubbio gli anni peggiori per l'economia sono stati il 2008 e il 2009; quest'anno s'intravede un recupero economico, con la Germania che fa da traino e il trend positivo dei Paesi emergenti come la Cina.



Certo, in Italia pagheremo il fatto che le riforme non siano state fatte quando si doveva, con l'entrata in vigore dell'euro 10 anni fa. Ora, per rimanere nell'Unione Europea, saremo costretti a farle tutte in un colpo: manovre dure sono assolutamente necessarie.»

Delineato questo panorama complesso e certamente non roseo, Cesare Armellini vede il bicchiere mezzo vuoto o mezzo pieno? «Sono un ottimista e tendo a

vederlo quasi pieno» risponde. «La crisi c'è ed è mondiale, ma credo che siamo sempre più veloci a uscirne. Chi è bravo a cogliere le occasioni può andare ancora meglio di prima, tenendo bene a mente che i mercati azionari anticipano sempre e che bisogna quindi comprare quando va male.»

Qualcuno ha paragonato questa crisi alla Grande Depressione del 1929, con il crollo di Wall Street che sconvolse l'economia mondiale. «Parliamo di due mondi completamente differenti e allora i numeri, a confronto di oggi, erano microscopici. Inoltre, a quel tempo c'era stato il primo conflitto mondiale: non credo che ci sia crisi peggiore di una guerra. Ripeto, io sono ottimista. Mi spiace solo che pochi soggetti abbiano determinato tutto e che poi a pagare invece siano in molti, soprattutto i più deboli.»

Rimane da capire, viste le premesse e l'analisi precisa del momento in cui viviamo, quali siano i consigli degli esperti di Consultique a livello investimenti.

«In questa situazione di forte tensione dei titoli azionari e delle obbligazioni statali, che durerà almeno fino al 2012, l'attenzione si sposta chiaramente sui beni reali» conclude Armellini. Ben vengano



quindi gli investimenti nel mattone? «Per i nostri clienti, tenendo sempre conto del valore intero del loro patrimonio, stiamo spingendo verso l'immobiliare, a condizione che si faccia un buon acquisto. Chi oggi ha soldi da investire, perché è riuscito a conservarli evitando rischi e tante tipologie di prodotti non chiare, ha certamente la disponibilità liquida da introdurre nel mercato e può permettersi di attendere il prezzo migliore per comprare un'abitazione che asseconi anche gusti ed esigenze.»



IL CONVEGNO

Con l'obiettivo di approfondire queste tematiche e contribuire a un dibattito proficuo per quanti lavorano nel mondo immobiliare, "Casa e..." organizza giovedì 10 marzo alle 17, nella sala Convegni all'interno della sede in Piazzale Cadorna 6, un convegno sul tema *Tra finanza e mattone. Considerazioni sulle scelte d'investimento e l'etica professionale dopo la crisi economica*. Tra i relatori il consulente finanziario indipendente dottor Cesare Armellini (Consultique), l'architetto Paolo Padovani (L'immobiliare.com) e l'ingegner Jacopo Maria Grimaldi. La partecipazione è su invito. Per informazioni: info@casaeonline.it

