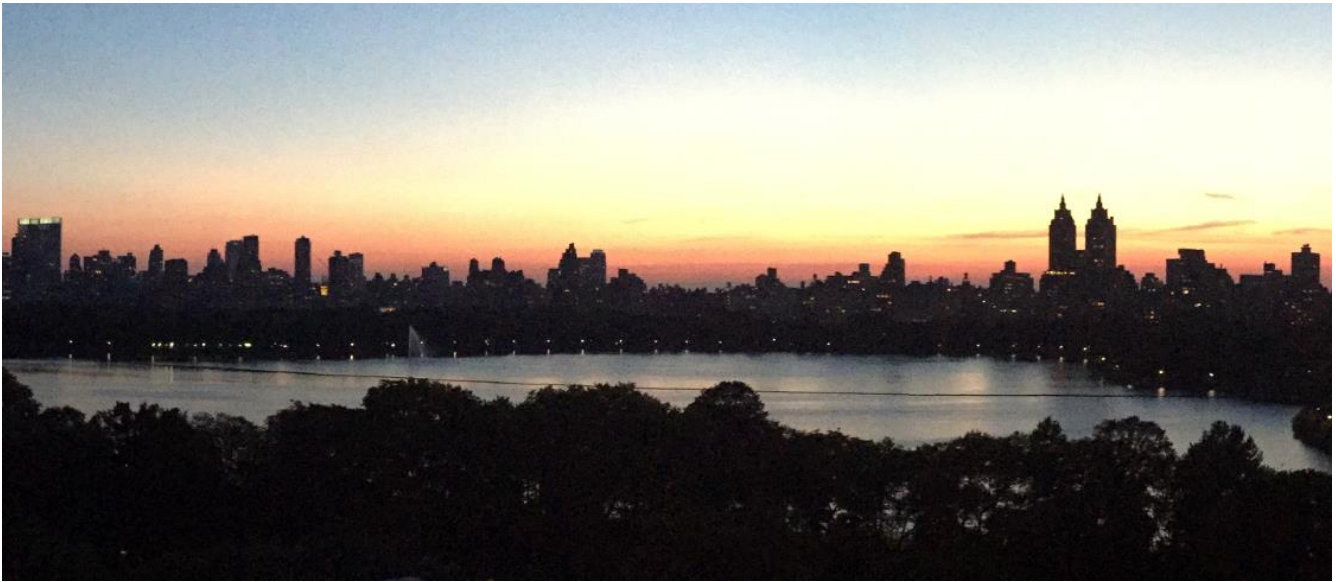


## COME RICONOSCERE I CONDOMINI *INVESTOR FRIENDLY*

Premettiamo che i condomini situati nei posti più belli di Manhattan e di maggior fascino sono divenuti negli ultimi anni anche i più 'ostili' alle locazioni. E' importante conoscere questo trend e calcolare in anticipo i compromessi da accettare se il driver dell'acquisto è la bellezza e centralità dell'immobile, piu' che la redditività locativa (\*).



Ecco i segni di un condominio 'ostile' agli investitori che puntano su un reddito locativo, oltre che sulla rivalutazione del bene:

- 1) Gli affittuari non possono avere animali domestici (divieto molto pesante in una città di singles amanti di cani e gatti)
- 2) Costi molto alti imputati a proprietari e inquilini per la revisione dei documenti necessari ad ottenere la rinuncia del condominio al diritto di prelazione (*waiver*). Non sono rari i casi in cui tali spese superino i \$ 2000 per ognuna delle parti.
- 3) Richiesta che i proprietari, a garanzia del buon comportamento dei propri inquilini, diano in cauzione somme importanti che in alcuni casi superano i \$ 7,000.
- 4) Introduzione delle così dette Flip Tax, che altro non sono che gabelle imposte dalle amministrazioni dei condomini per le pratiche di trascrizione interna delle operazioni di compravendita, costi variabili da una quota fissa di \$ 5000 a l'1% o più del costo di compravendita
- 5) Imposizione che i contratti non abbiano durata inferiore ai 12 mesi e che se rinnovabili siano soggetti a revisione onerosa da parte della società di gestione.
- 6) Tempi lunghi per la revisione dei contratti di locazione e delle domande che richiedono sempre più documentazione. Non è raro il caso che per affittare un monolocale servano due



# VIVALDI REAL ESTATE

anni di dichiarazione dei redditi (tradotti in inglese per gli stranieri), due lettere di presentazione professionali, due personali e una finanziaria da parte della propria banca o del proprio gestore

- 7) Se l'acquirente è uno straniero, anche se compra in contanti, dovrà spesso lasciare due anni di costi condominiali in deposito fiduciario presso la banca dell'amministrazione di condominio mantenendo tutte le ricevute, altrimenti, nel caso il condominio cambi gestore, si troverà a dover dimostrare il proprio credito con una nuova società entrando in un ciclo kafkiano di scaricabarile degno della più classica amministrazione pubblica italiana.
- 8) In alcuni condomini chi affitta è soggetto ad un aumento dei costi condominiali, rispetto ai residenti con aumenti pari al 20% della quota condominiale

Prima di decidere se procedere con l'acquisto chiedete al vostro broker e/o al vostro avvocato di verificare se i regolamenti condominiali presentano uno o più delle 8 'spine' sopra riportate

*(\*) Rendere i condo più simili a cooperative incide negativamente sulla redditività. A Manhattan la nuova tendenza di molte amministrazioni condominiali è di scoraggiare le locazioni sotto la spinta dei residenti permanenti che mal vedono il via vai di affittuari.*

*Anche nei palazzi dove la maggioranza è di investitori sono i residenti che finiscono col dettar legge partecipando numerosi alle assemblee condominiali ed eleggendo un Board (consiglio di amministrazione) di tutti residenti.*

*Di fatto gli interessi degli amministratori (residenti) non sono allineati con quelli di chi ha comprato per affittare.*

*Questa politica di 'scoraggiamento' è attuata in vari modi e porta i potenziali inquilini a prediligere i numerosi rental buildings dove un unico proprietario o società possiede l'intero palazzo e lo loca direttamente, rapidamente ed efficientemente e dove spesso l'affittuario non paga alcuna commissione di brokeraggio (la fee per i broker, anche in funzione della complessità dell'operazione di locazione, raggiunge per l'affittuario il 15% del primo anno di locazione).*

*Questi trend di scoraggiare chi vuole investire per locare ha avuto, particolarmente a Manhattan, una forte accelerazione negli ultimi anni portando spesso a lunghi periodi di sfitto (particolarmente gravosi visti gli alti costi fissi), e al crescere della concorrenza interna tra i proprietari che nel palazzo vorrebbero locare le proprie unità.*