

Se potessi avere

Il fondo pensione per far crescere nel tempo un capitale, la creazione di un tesoretto da spendere dopo i 65 anni, l'investimento in unica soluzione di somme importanti (tra i 300 e i 500 mila euro) per incassare affitti o cedole

Ecco le strade per avere un'entrata fissa. E per i pochissimi che sbancano SuperEnalotto & Co...

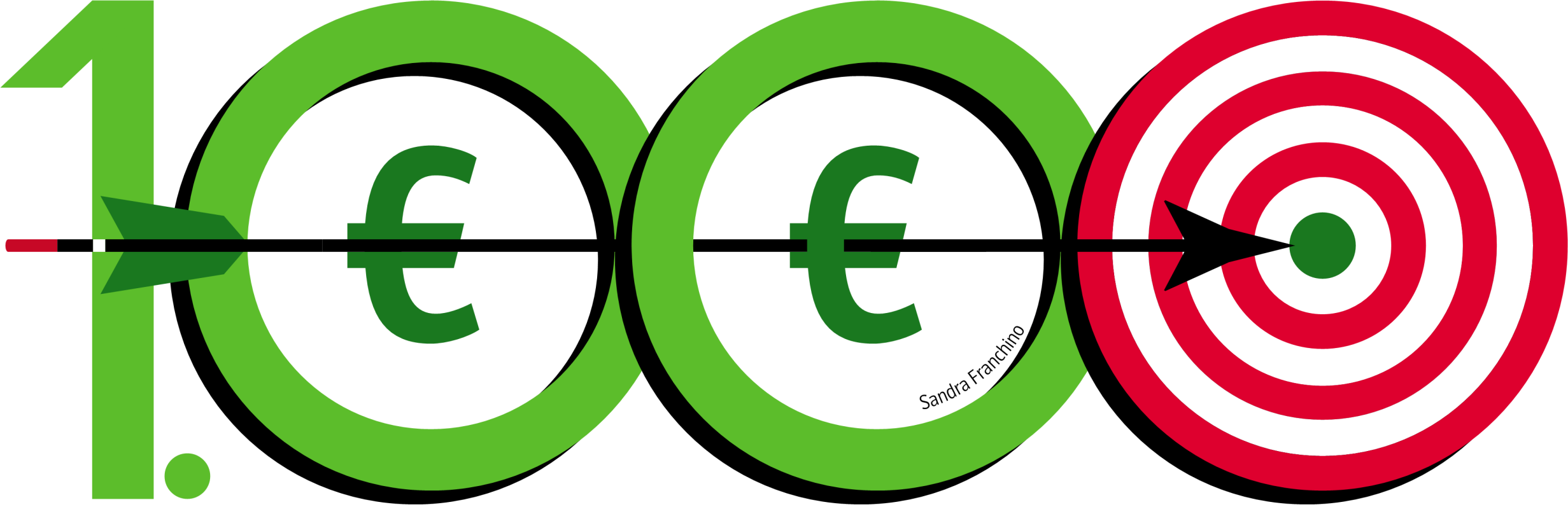
di ANDREA CARBONE *

Si può vivere contando su un reddito extra certo ogni mese? Diciamo, per esempio, mille euro, che richiamano quelle mille lire della storica canzone.

In linea di principio la risposta è sì: basta mettere a «lavorare» i nostri risparmi al nostro posto. La realizzabilità di questo sogno dipende però dall'ammontare della rendita che desideriamo, dalla durata di queste risorse e da vari fattori che siamo andati a considerare in queste simulazioni.

Le opzioni

Complessivamente abbiamo considerato cinque strategie. La prima strategia è la creazione di una rendita vitalizia, che ci potrà seguire ogni giorno della nostra vita, attraverso un fondo pensione. Per avere 1.000 euro al mese, l'investimento mensile richiesto ad un lavoratore fino all'età di 67 anni potrebbe oscillare tra i 102 euro di un 25enne che investisse ad alto rischio e i 1.744 euro di un 55enne che usasse una linea più prudente. Entrambi i valori sono al netto del beneficio fiscale che lo Stato concede a chi investe risorse per il proprio futuro pensionistico. I vantaggi di un fondo pensione sono, oltre alla deducibilità fiscale, la possibilità di creare progressivamente e nel tempo il proprio «teso-



retto», usando anche il Trattamento di fine rapporto, Tfr, (per i lavoratori dipendenti), avendo la certezza di poter contare su una rendita vitalizia.

I punti di attenzione sono invece le oscillazioni dei mercati e il legame con il momento della pensione: le risorse accumulate non sono infatti liberamente prelevabili, ma devono seguire le casistiche previste dalla normativa.

La seconda e la terza strategia per avere 1.000 euro al mese sono invece di «decumulo finanziario»: si investono ogni mese delle risorse che dai 65 anni in poi potranno progressivamente essere spese, erodendo il capitale accumulato. Il punto di attenzione è evidente: un conto è vivere 10 anni (in questo caso, probabilmente, una parte del capitale «avanzerebbe» per even-

L'età in cui si comincia a pianificare e l'aspettativa di vita sono essenziali

Gli strumenti e i rischi da valutare

tuali eredi), un altro è viverne 30 (qui il rischio sarebbe quello di esaurire i fondi quando si è ancora in vita).

I versamenti dipendono dunque dall'orizzonte temporale: per poter godere di 1.000 euro al mese fino agli 87 anni, gli investimenti simulati vanno dai 143 euro di un 30enne che investisse a basso rischio fino ai 2.296 euro di un 55enne investito a basso rischio. Per superare il rischio buono di vivere a lungo e avere una rendita che possa durare fino

ai 97 anni, i versamenti minimi e massimi salirebbero rispettivamente tra 208 e 3.340 euro al mese.

I vantaggi di queste soluzioni sono la flessibilità in accumulo e in decumulo; i punti di attenzione, oltre alla durata delle risorse, includono le oscillazioni dei mercati, che vanno gestite modificando nel tempo il proprio profilo di rischio.

La quarta e la quinta strategia sono invece rivolte a chi dispone di una somma ingente da investire: entrambe le casistiche sono poi approfondite nei box in pagina. In media, per poter avere una rendita immobiliare di 1.000 euro netti al mese, è necessario investire tra i 342.231 euro e i 529.714 euro. I vantaggi di questa soluzione sono la tangibilità del bene, la possibile rivalutazione nel tempo del suo valore e il lascito del bene per gli eredi.

I punti di attenzione sono invece la gestione degli affitti, con i relativi rischi immobiliari e l'obbligo di investire immediatamente una cifra rilevante, che non può essere parzialmente liquidata in caso di necessità.

Per avere invece 1.000 euro al mese tramite le cedole di un Btp, alle quotazioni correnti, l'investimento richiesto oscillerebbe tra circa 310.881 euro e 379.747 euro. I vantaggi di questa strategia sono la garanzia pubblica sull'investimento, la possibilità di accumulare progressivamente le somme da far fruttare e la possibilità di lasciare un capitale per eventuali eredi. Tra i punti di attenzione, la gestione delle scadenze e le oscillazioni dei tassi e delle valutazioni.

Il costo della vita

In tutte le strategie va attentamente valutata la dimensione dell'inflazione: nei fondi pensione la rendita si rivaluta; un canone immobiliare può essere periodicamente adeguato al costo della vita; un decumulo finanziario può beneficiare della rivalutazione del capitale residuo, mentre con un Btp tradizionale, il valore della cedola non si rivaluta per l'inflazione.

* Fondatore di Smileconomy
© RIPRODUZIONE RISERVATA

I conti in tasca

Quanto bisogna investire per avere una rendita integrativa di 1.000 euro al mese



Versamento mensile con un fondo pensione, al netto del beneficio fiscale		
Età	Linea a basso rischio	Linea ad alto rischio
25	371 €	102 €
35	554 €	190 €
45	906 €	438 €
55	1.744 €	1.231 €

Versamento mensile con un decumulo finanziario fino a 87 anni		
Età	Linea a basso rischio	Linea ad alto rischio
25	652 €	143 €
35	842 €	298 €
45	1.210 €	652 €
55	2.296 €	1.744 €

Il confronto

I vantaggi e gli svantaggi delle varie soluzioni per costruirsi una rendita di scorta

PRO			
FONDO PENSIONE	RENDITA VITALIZIA		
	beneficio fiscale e Tfr accumulo progressivo		
IMMOBILE	TANGIBILITÀ		
	possibile rivalutazione bene per eredi		
BTP	GARANZIA PUBBLICA		
	accumulo progressivo capitale per eredi		
DECUMULO FINANZIARIO	FLESSIBILITÀ		
	accumulo progressivo		

Fonti: elaborazioni smileconomy

Tutti i valori sono al netto della fiscalità e reali, al netto dell'inflazione

Ipotesi finanziarie: stime con metodo rolling ex-post delle ultime 240 osservazioni mensili, per intervalli di 120 mesi, su livello di probabilità al 50%

Linea rischio basso: 100% Ftse Emu Government Bond Index; linea rischio alto: 100% MSCI World

Ipotesi previdenza complementare: costi medi ISC fondi aperti - COVIP 2024, in funzione della durata; coefficienti di trasformazione in rendita IPS55 TT0%; reddito imponibile 36.000 euro

Ipotesi decumulo finanziario: Costi medi annui 1%; la rivalutazione del montante ottenuto a 65 anni è ipotizzata pari all'inflazione

Ipotesi immobiliari e BTP: vedi box a lato

Versamento mensile con un decumulo finanziario fino a 97 anni		
Età	Linea a basso rischio	Linea ad alto rischio
25	949 €	208 €
35	1.224 €	434 €
45	1.760 €	949 €
55	3.340 €	2.536 €

Investimento unico		
	Massimo	Minimo
Immobile	529.714 €	342.231 €
Btp	379.747 €	310.881 €

CONTRO			
FONDO PENSIONE	RISCHIO MERCATO		
	legato alla pensione		
IMMOBILE	GESTIONE AFFITTI		
	alto capitale da investire		
BTP	RISCHIO MERCATO		
	gestione scadenze		
DECUMULO FINANZIARIO	RISCHIO MERCATO		
	gestione decumulo		

Longevità a 65 anni		La media in Italia	
UOMINI	84,8	DONNE	87,6

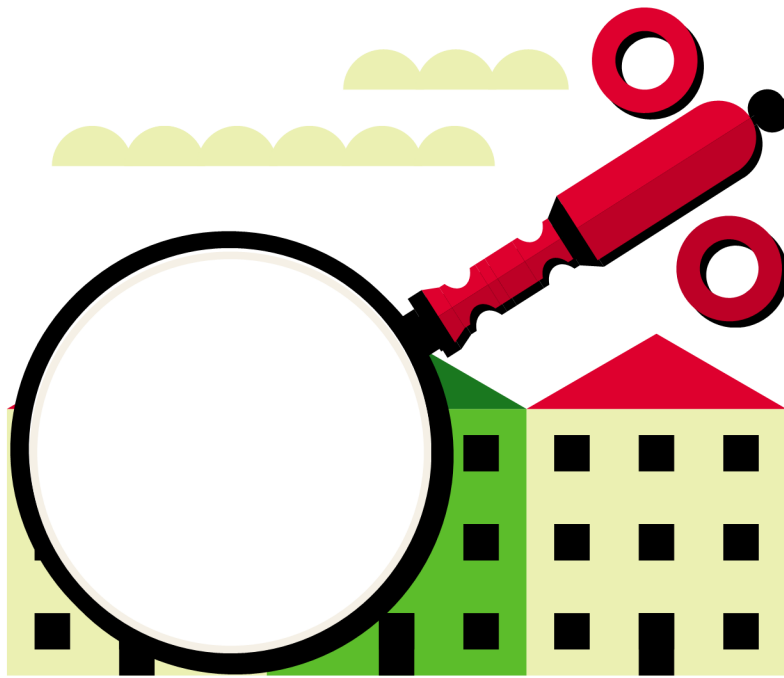
mille euro al mese...

Immobiliare

Costruire un piano con il mattone, tra locazione e valore

In un Paese dove tre famiglie su quattro sono proprietarie dell’abitazione dove si vive, il mattone è da sempre una certezza. Ma quanto si dovrebbe investire per avere una rendita da affitti di 1.000 euro netti al mese? Dipende dal rendimento medio, che a sua volta varia in base alla città, ma anche dalla singola via. Un conto è infatti avere un immobile in un piccolo paese, un conto è averlo nella zona universitaria di una grande città. Nelle nostre elaborazioni tale valore è di circa il 2,9%: un dato ottenuto confrontando il canone da affitto al netto della cedolare secca e dell’Imu annuale con il costo effettivo di acquisto, che include il notaio e la parcella di intermediazione immobiliare.

Non sono però inclusi l’eventuale ristrutturazione/arredo dell’unità abitativa, né eventuali spese condominiali straordinarie. I risultati, basati sul database dell’Agenzia delle Entrate, mostrano rendimenti netti compresi tra il 2,3% di



Napoli (zona Vomero Alto) e il 3,5% di Livorno (rione Garibaldi). A partire da questi valori si può stimare quale potrebbe essere l’investimento necessario per avere una rendita di mille euro netti al mese, compreso tra i 342.231 euro di Livorno e i 529.714 euro di Na-

Città	Zona	Rend. netto annuo	Capitale da investire
Milano	Solari P.ta Genova	2,6%	454.030 €
Napoli	Vomero Alto	2,3%	529.714 €
Novara	Via Roma, Via Costa, Via Micca	2,9%	419.510 €
Roma	Marco Polo	2,7%	449.677 €

poli, con una media di 420.184 euro. I pro di questa strategia sono la tangibilità del bene, che può essere lasciato agli eredi e che potrebbe (ma non è detto) rivalutarsi nel tempo. Anche il canone di affitto può consentire di recuperare il caro-vita.

Città	Zona	Rend. netto annuo	Capitale da investire
Livorno	Rione Garibaldi	3,5%	342.231 €
Taranto	Periplo Via Cugini, Via Magnaghi	3,2%	375.998 €
Media		2,9%	420.184 €

Fonti: Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari - 2° semestre 2024. Tutte le simulazioni sono in termini reali, al netto di costi e fiscalità. Il rendimento è stimato sul costo effettivo di acquisto dell’immobile

I punti di attenzione sono invece l’investimento iniziale elevato e la scarsa liquidabilità del bene: una compravendita non è immediata e non sempre è alle condizioni desiderate. Inoltre l’immobile va gestito: durante gli anni della pensione saremo ancora in grado di scegliere gli inquilini e di rispondere ai piccoli imprevisti sull’arredamento, la caldaia o le lamentele dei vicini? Infine bisogna considerare che il patrimonio edilizio sta progressivamente invecchiando: un conto è acquistare case nuove (che soprattutto nelle grandi città sembrano meglio tenere il passo con l’inflazione), un conto è investire in abitazioni degli Anni Sessanta o Settanta. Più l’immobile è datato, maggiore è la probabilità di incorrere in spese straordinarie di rifacimento, che potrebbero di fatto azzerare per qualche anno la rendita percepita.

A. Ca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Titoli di Stato

L’alternativa del Btp lungo (ma c’è il fattore inflazione)

Ottenere una rendita netta mensile di 1.000 euro al mese attraverso un Titolo di Stato come un Btp è un’operazione, almeno inizialmente, di pura matematica. Confrontando il valore di mercato (sopra o sotto il valore 100) e la cedola lorda, è possibile stimare la cedola netta effettiva che si potrà ricevere come rendita. I titoli a più lunga scadenza offrono rendimenti netti compresi tra il 3,2% e il 3,9% (quotazioni al 5 maggio 2025): per avere una cedola netta equivalente a mille euro al mese sarebbe quindi necessario investire tra i 310.881 e i 379.747 euro. Il vantaggio di questa strategia è la

semplicità: non c’è gestione di affittuari (come negli immobili) e l’operazione ha «certezze matematiche». I principali punti di attenzione sono però due. Il primo riguarda la du-



rata: il Btp più lontano nel tempo attualmente disponibile è quello che scade nel marzo del 2072, con una durata di 47 anni, ed è quello che rende di meno (3,2%). Quello con il rendimento massimo (3,9%) ha in-

Scadenza	Durata	Cedola netta	Capitale da investire
01/09/46	21 anni	3,3%	366.972 €
01/09/49	24 anni	3,6%	335.196 €
01/10/53	28 anni	3,9%	310.881 €

vece una durata di 28 anni: un orizzonte non necessariamente sufficiente per poter vivere di rendita per sempre. Anche una strategia con titoli di Stato richiede dunque una manu-

Scadenza	Durata	Cedola netta	Capitale da investire
01/03/67	42 anni	3,4%	348.837 €
01/03/72	47 anni	3,2%	379.747 €

Fonti: RendimentiBTP.it del 5/5/2025

tenzione attiva per gestire i tempi delle scadenze e i rinnovi. A meno di volersi avventurare su strumenti come un titolo di Stato austriaco, che dura cent’anni, fino al 2120: ma si tratta di strumenti molto particolari, con grande oscillazione dei prezzi, pensati per i grandi investitori e non per i singoli risparmiatori. Il secondo e principale punto di attenzione è l’inflazione: la cedola dei Btp tradizionali di lunga durata è costante e non cresce in funzione dell’aumento dei prezzi. E anche il capitale a scadenza che potrà essere lasciato ai propri eredi, rimasto bloccato per varie decadi, si sarà svalutato rispetto all’inflazione. Alla certezza dei meccanismi di calcolo corrisponde dunque la certezza che, se la cedola viene interamente spesa, l’inflazione verrà completamente subita.

A. Ca.

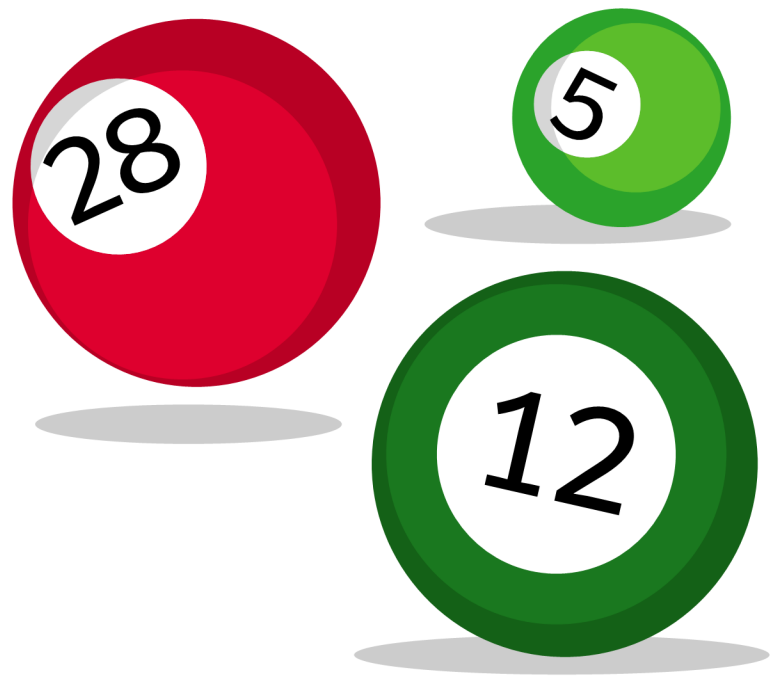
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Fortuna

Nelle tasche di chi vince 5 milioni alla Lotteria

In qui abbiamo visto modi per vivere di rendita che richiedono la presenza di risparmi da investire nel tempo o in soluzione unica. Ma che cosa accade a quella singola persona che, ogni anno, a gennaio, vince 5 milioni di euro alla Lotteria Italia? Può davvero vivere di rendita? La risposta è tendenzialmente affermativa. Ma... Nelle elaborazioni in tabella abbiamo ipotizzato le dinamiche a seconda dell’età alla quale si vince il premio e si avvia la propria vita di rendita. Il primo elemento da considerare è lo stile di vita dopo la vincita. C’è chi vivrebbe più o meno come prima e chi invece stravolgerebbe le pro-

prie abitudini di spesa. Nelle simulazioni abbiamo ipotizzato che chi vince inizi ad avere un tenore di vita pari a tre volte quello medio italiano, salendo a circa 5.500 euro al mese. In questo scenario, per tutte le età, la



parte spesa sarebbe compresa tra 1,7 milioni di euro di chi vincessse a 60 anni e i 3,5 milioni di un trentenne vincitore. In entrambi i casi, la parte restante per togliersi degli sfizi, come l’acquisto di una casa, di un’auto

Vinco a	Attesa di vita media	Parte spesa	Restante per sfizi o eredi
30 anni	54	3.538.080 €	1.461.920 €
40 anni	44	2.882.880 €	2.117.120 €

Fonti: Consumi pari a tre volte la media (RAL 36.000 euro, propensione al risparmio 9%) Il capitale non speso rende come l’inflazione

o di una barca sarebbe consistente, compresa tra 1,4 e 3,2 milioni. Cifre che – naturalmente – potrebbero essere lasciate poi agli eredi. Le strategie di investimento delle risorse non spese sarebbero natu-

Vinco a	Attesa di vita media	Parte spesa	Restante per sfizi o eredi
50 anni	35	2.293.200 €	2.706.800 €
60 anni	26	1.703.520 €	3.296.480 €

ralmente cruciali: nelle simulazioni abbiamo ipotizzato che rendano almeno come l’inflazione. Ma c’è spazio per altre possibilità: guardando ad esempio agli altri due box in pagina, si nota come un investimento immobiliare o uno con titoli di Stato possano rendere in media almeno il 3% netto: i 5 milioni di euro sarebbero quindi in grado di generare redditi per almeno 12.500 euro netti al mese. Cifre che potrebbero decisamente garantire un felice viver di rendita. L’ultima riflessione è per tutti coloro che non vincono alla lotteria: in questo caso, l’unica strada per costruire benessere e serenità economica e per provare a vivere di rendita è la pianificazione finanziaria, assicurativa e previdenziale, utile per trovare soluzioni coerenti con i nostri sogni e desideri.

A. Ca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA