

I VOSTRI SOLDI

# Nel Mattone

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

PROPRIETÀ  PRIVATA

DI OSCAR BODINI E PAOLO CABONI

Bari, dopo gli ecomostri  
toglieranno anche la ferrovia



Una tonnellata di esplosivo ha cancellato i palazzi di Punta Perotti, nella zona orientale di Bari. «Al loro posto sorgerà un'area destinata a verde pubblico ed edilizia colta: edifici bassi, esteticamente compatibili con i canoni architettonici del restante lungomare», spiega Ludovico Abbaticchio, assessore all'edilizia al comune. La sorpresa, la rivalutazione degli immobili nei dintorni potrebbe dipendere da altri fattori. «I binari della ferrovia verranno presto spostati al di là della zona di Japigia», prosegue Abbaticchio. Per finanziare l'operazione sono già stati stanziati 250 milioni dal ministero dei trasporti, che li distribuirà al comune nei prossimi dieci anni. Di per sé, l'intervento di abbattimento degli ecomostri non pare comunque in grado di rivalutare la zona limitrofa. «Restano altri problemi da affrontare, come una salutare bonifica da rifiuti e prostituzione, oltre che dall'amianto, che infesta la spiaggia di Torre Quetta», spiega Pasquale Valenzano, di Professione Casa. Per chi vuole investire il momento potrebbe essere opportuno, ma il rischio è elevato. «Serve capire con certezza che tipo di riqualificazione verrà approntata sul porto turistico e sulla zona di villette anni 70, esteticamente brutte, costruite alle spalle dei palazzoni di Punta Perotti», spiega Piero Panessa, di Tecnocasa.

Un nuovo albergo all'Asinara  
al posto del supercarcere

Un albergo sorgerà presto nell'isola dell'Asinara, dove una volta c'era il supercarcere e ora, faticosamente, si pensa a una sua riconversione turistica. A rivelarlo è il presidente della regione Sardegna, Renato Soru, che ne ha dato l'annuncio durante la riunione della Comunità del parco de l'Asinara. «Purtanto a un sistema ricettivo di qualità», spiega Soru, «che punti al massimo risultato economico e occupazionale e costi di un minimo impatto dal punto di vista ambientale per tutti coloro che vogliono trascorrere le vacanze all'Asinara». I turisti che devono raggiungere l'isola-parco devono sborsare attualmente 35 euro. «Ben presto, invece», aggiunge il presidente della regione, «si potrà arrivare all'Asinara senza spendere nemmeno un euro». Ma ciò che più importa è proprio la realizzazione dell'albergo, in grado di offrire servizi ai vacanzieri che, in tanti, vogliono godersi il sole e il mare di questa splendida isola del Nord Sardegna. (riproduzione riservata)

Mutui I prodotti tricolore emulano il modello anglosassone: si allungano, accorciano, alleggeriscono la rata e si rifinanziano

## TU VUO' FA' L'AMERICANO

2006

gennaio January janvier					febbraio February février					marzo March mars					aprile April avril				
UMI	M/D/B	M/W/C	G/L/N/D/N	V/F/I	UMI	M/D/B	M/W/C	G/L/N/D/N	V/F/I	UMI	M/D/B	M/W/C	G/L/N/D/N	V/F/I	UMI	M/D/B	M/W/C	G/L/N/D/N	V/F/I
2	9	15	23	30	6	13	20	27	6	13	20	27	3	10	17	24			
3	10	17	24	31	7	14	21	28	7	14	21	28	4	11	18	25			
4	11	18	25	31	8	15	22	8	15	22	5	12	19	26					
5	12	19	26	31	9	16	23	9	16	23	6	13	20	27					
6	13	20	27	31	10	17	24	10	17	24	7	14	21	28					
7	14	21	28	31	11	18	25	11	18	25	8	15	22	29					
8	15	22	29	31	12	19	26	12	19	26	9	16	23	30					
9	16	23	30	31	13	20	27	13	20	27	10	17	24	31					
10	17	24	31	31	14	21	28	14	21	28	11	18	25	31					
11	18	25	31	31	15	22	29	15	22	29	12	19	26	31					
12	19	26	31	31	16	23	30	16	23	30	13	20	27	31					
13	20	27	31	31	17	24	31	17	24	31	14	21	28	31					
14	21	28	31	31	18	25	31	18	25	31	15	22	29	31					
15	22	29	31	31	19	26	31	19	26	31	16	23	30	31					
16	23	30	31	31	20	27	31	20	27	31	17	24	31	31					
17	24	31	31	31	21	28	31	21	28	31	18	25	31	31					
18	25	31	31	31	22	29	31	22	29	31	19	26	31	31					
19	26	31	31	31	23	30	31	23	30	31	20	27	31	31					
20	27	31	31	31	24	31	31	24	31	31	21	28	31	31					
21	28	31	31	31	25	31	31	25	31	31	22	29	31	31					
22	29	31	31	31	26	31	31	26	31	31	23	30	31	31					
23	30	31	31	31	27	31	31	27	31	31	24	31	31	31					
24	31	31	31	31	28	31	31	28	31	31	25	31	31	31					
25	31	31	31	31	29	31	31	29	31	31	26	31	31	31					
26	31	31	31	31	30	31	31	30	31	31	27	31	31	31					
27	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	28	31	31	31					
28	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	29	31	31	31					
29	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	30	31	31	31					
30	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31					
31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31					

**RATA E 1000**

**RATA E 500**

**RIMBORSO E 2000**

**CAMBIO TASSO**

**CAMBIO SCADENZA**

di Teresa Campo

**I**n America e Gran Bretagna si usa come una carta di credito revolving. In Australia addirittura come un conto corrente. E in Italia? Per ora ci stiamo attrezzando, ma per quanto riguarda il futuro dello strumento mutui la nuova frontiera è indubbiamente la stessa: non più solo prestito a lungo termine finalizzato all'acquisto di una casa, ma linea di credito perenne da

utilizzare secondo le proprie esigenze, meglio ancora, da gestire nel tempo. Come? Allungando o accorciando la scadenza, restituendo il capitale anticipatamente, riprendendosi, alleggerendo la rata, abbaindo il mutuo a un prodotto di risparmio gestito e molto altro ancora. A testimoniare è un piccolo drappello di nuovi mutui, o di opzioni particolari, arrivati alla spicciolata soprattutto negli ultimi mesi: da Banca Ucb all'australiana Macquarie, da

Popolare di Sviluppo a Unicredit Banca per la casa, da Deutsche bank a Popolare Verona e Novara. E già si parla di imminente novità, nella stessa direzione, provenienti da Banca Mediolanum e da Ing Direct. Tutti prodotti in realtà piuttosto diversi tra loro, ma con una differenza sostanziale rispetto al passato anche recente dove di certo non mancava un'offerta molto diversificata di ma-

continua a pag. 42

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONE



## TU VUO' FA' l'Americano

(segue da pag. 41)

tu: casa: non solo proteggere il sottoscrittore in misura più o meno elevata, a seconda della sua esigenza e propensione al rischio, da un eventuale rialzo dei tassi di interesse, ma consentirgli di gestire il finanziamento nel tempo (peraltro un tempo sempre più lungo visto

che la scadenza massima si è allungata fino a 35-40 anni) a seconda della propria necessità di capitale. Una sorta di fido bancario superflessibile, pur nel rispetto di alcuni paletti.

**Gli antenati.** Per questa ragione precursori dei finanzia-

menti di nuova generazione sono da considerare non tanto i vari prodotti a tasso misto o pure rinegoziabile, con cap, a rata costante, con tasso iniziale agevolato e così via, quanto da un lato i prodotti senza penale per restituzione anticipata del capitale e dall'altro i cosiddetti

mutui con restituzione libero del capitale (vedere tabella nella pagina accanto). I primi, che prevedono un normale piano di rimborso con rate periodiche, permettono anche di anticipare l'estinzione del finanziamento senza alcun onere (è il caso per esempio del mutuo a tasso variabile di Ing Direct), mentre gli altri consentono di pagare mensilmente solo gli interessi (sono tutti prodotti a tasso variabile) e di rimborsare il capitale a piacere, rispettando solo alcune scadenze, tipo il 30% entro il quinto anno, il 50% entro l'ottavo. Un prodotto ideale dunque per liberi professionisti o per chiunque non abbia entrate costanti di reddito ma al contrario concentrate in determinati periodi. Non a caso Banca Lombarda per esempio non concede il suo MutuoChiaro Linea Libero a lavoratori dipendenti.

**Prove tecniche di flessibilità.** Un mix tra i due è rappresentato Ubcasa gestione autonoma: si pagano le rate come per un normale mutuo a tasso variabile, ma in più c'è la possibilità di rimborsare, a piacere e senza penali, quote di capitale, con l'effetto di ridurre così il peso della rata. Unico vincolo: l'importo del finanziamento deve essere superiore al 30% del valore

dell'immobile.

Rimborso a piacere anche per Mutuo Uno & Più Leggero, di Banes Ucb (istituto del gruppo Bnp Paribas specializzato in finanziamenti immobiliari), un finanziamento a tasso variabile che copre fino al 100% del valore dell'immobile e senza limiti di importo, con durate fino a 35 anni, rivedibili nel corso del mutuo. Oltre al fatto che nel primo anno vengono rimborsati solo gli interessi, in seguito è possibile rivedere più volte la durata (fino a 5 anni) e l'importo della rata (fino al 25%), sia in aumento che in diminuzione. Per il resto il mutuo è a tasso variabile, ma la rata è fissa per 12 mesi e viene rivista una sola volta all'anno; inoltre la rata è protetta grazie ad un meccanismo di pianamento che non consente aumenti superiori al 10% della rata precedente ed è assicurata in caso di perdita d'impiego o di inabilità al lavoro.

**I prodotti salvadanaio.** Dunque nessun problema per quanto riguarda modalità e tempi di restituzione dei soldi. «Da qui però le banche partono per offrire opportunità ulteriori», spiega Egidio Vacchini, amministratore delegato di Progetica. «Seconde due filoni: da un lato consentire di impiegare al me-

## ELASTICI, LEGGERI O RICARICABILI?

Mutuo	Tipologia	Tasso	Note
• Banca per le case	Opzione tassi stop	Variable	opzione cap applicabile ai mutui esistenti, durata 5 o 10 anni, rinnovabili
• Banca per le case	Libero	Variable	possibilità di effettuare restituzioni anticipate senza penali
• Popolare di sviluppo	Ricaricabile	Variable	possibilità di rutilizzare la quota capitale versata
• Banca Ucb	Uno & più Leggero	Variable	possibilità di rivedere la durata ed effettuare rimborsi anticipati
• Pop. di Verona o Novara	Alberto	-	abbinamento ad un c/c remunerato allo stesso tasso del mutuo
• Deutsche bank	Protezione chiara	Mutuo classico	opzione cap applicabile ai mutui esistenti, sia DB che di altre banche, durata 5 o 10 anni
• Macquarie bank	Opzione Canguro	Mutuo classico	possibilità di allungare/accorciare la durata nel corso del piano
• Macquarie bank	Opzione Macquarie	-	possibilità di effettuare restituzioni anticipate e rinfanziamenti nel corso del piano

Fonte: Progetica

## Mutui dell'altro mondo

**I**n America ne fanno di tutti i colori, ma anche in Australia non scherzano. E con i mutui si può fare di tutto. A raccontarlo è Donatella Squeliero, direttore marketing di Macquarie Bank Italia, che spiega: «Nel mondo anglosassone il rifinanziamento del mutuo è vissuto dalle stesse banche come la possibilità di liberare ricchezza a vantaggio dell'intero sistema. Una ricchezza che aumenta certo il livello medio di indebitamento della popolazione, ma a tassi bassi come quelli dei mutui. Anzi sono le stesse banche a farei promotrici di tutto ciò: quando il valore dell'immobi-

le sale, mandano automaticamente comunicazione al cliente circa la somma che potrebbe ottenere come finanziamento aggiuntivo, pronte a staccare l'assegno». Il tutto in modo veloce, senza necessità di iscrizione di una nuova ipoteca ricorrendo al notaio e senza costi aggiuntivi. Ma non è tutto: sempre nel mondo anglosassone il mutuo funziona come un conto corrente: si accreditano stipendi o altri introiti, cioè tutta la liquidità in entrata della famiglia, che vanno sia pure temporaneamente ad alleggerire il costo del finanziamento. Poi si può prelevare, addirittura anche attraverso banco-

## I VOSTRI SOLDI NEL MATTONI

## È DI MODA LA RATA LIBERA

Mutui con restituzione flessibile del Capitale

Mutuo	Tipologia	Durata	LTV	Note
• Banca Mediolanum	Flessibile	10-25 anni	80% max	
• Banca per la casa	Gestione autonoma	10-30 anni	80% max	max 300.000 € e per LTV > 60%
• Banca Woolwich	Libero	15-20 anni	80% max	
• Gr. Banca Lombarda	Linea libero	10 anni	70% max	max 300.000 €
• Macquarie bank	Piano personalizzato	15-30 anni	90% max	
• Micos banca	Armonia	9-20 anni	n.d.	flessibile per un terzo della sua durata, poi piano ammortamento normale

Fonte: Progetica

gio la liquidità non versata e comunque disponibile, dall'altro ampliare o ridurre tempi e importo del mutuo e anche rifeinanziarsi». Per fare un esempio, Mediolanum spesso propone il mutuo con rimborso variabile del capitale in abbinata a un Pac azionario o bilanciato: al momento del rimborso del capitale si smobilizza il Pac e si procede al pagamento. E se tutto è andato bene, ci si guadagna anche qualcosa.

Mutuo Alberto della Popolare Verona e Novara remunera invece il conto corrente con lo stesso tasso del mutuo: gli interessi maturati verranno automaticamente versati andando a ridurre l'importo della rata o la durata del mutuo. Unico no: gli interessi sono tassati al 27%.

Il sogno americano. Ma i più innovativi, e forse anche più ambiziosi per chi si ispira al modello americano, sono senz'altro i prodotti che consentono di rifeinanziarsi, cioè di rimborsare man mano il capitale ma anche di riprenderselo all'occorrenza. È il caso di Mutuo Ricaricabile di Popolare di Sviluppo e di Opzione Macquarie della banca ocnims. Quest'ultimo, per esempio, oltre a rimborsi anticipati di capitale più volte nel corso del mutuo, senza costi aggiuntivi, an-

tro limiti massimi prestabiliti che permettono di ridurre durata del mutuo e importo della rata, consente di ottenere un rifeinanziamento, anche in più riprese con importi minimi di 5 mila euro, fino a un importo massimo pari al capitale rimborsato in anticipo.

In questo caso la durata del mutuo si riallunga sino a tornare, al massimo, quella originaria. L'importo ottenuto come rifeinanziamento viene rimborsato alle stesse condizioni del mutuo in essere ma con un incremento del tasso.

Con Mutuo Ricaricabile della Popolare di Sviluppo invece il cliente ha diritto al rifeinanziamento una volta rimborsato un terzo del capitale. Il costo della ricarica è pari a zero e il tasso del nuovo prestito, rispetto a quello dell'operazione precedente, sarà maggiorato di un punto di spread.

Dunque anche in questo caso ci sono dei limiti: il maggior costo della quota rifeinanziata, «rettilineamente inferiore però a quello di un prestito personale», precisa Vacchini di Progetica, e l'obbligo di una nuova scrittura, perché per legge in Italia il cambiamento di valore di iscrizione dell'ipoteca può essere fatta solo di fronte al notaio.

Ma quanto mi costi? Una di-

stribuzione esatta dei costi aggiuntivi in realtà non è possibile perché dipende da tempi e modi con cui vengono introdotte le opzioni. In genere si tratta di 10-15 punti base per ciascuna opzione. Più, per quanto riguarda il rimborso libero del capitale, i maggiori interessi che si pagano se si posticipa il rimborso. L'obiettivo però di questi prodotti sta nella flessibilità e non nel risparmio.

Da ricordare infine che si tratta sempre di prodotti a tasso variabile (il fisso richiede coperture che non permettono alla banca di strutturare mutui flessibili), con tutte le incognite collegate a un eventuale rincaro del costo del danaro, sempre più probabile dopo tanti anni di tassi ai minimi.

La flessibilità rappresenta però un'opportunità anche in questo senso, cioè della sicurezza, perché concede un eventuale allungamento del mutuo e alleggerimento della rata.

A proposito di rischio tassi, fra le novità compare però anche l'opzione cap (la forniscono sia Ubicasa che Deutsche bank), cioè l'applicabilità di un tetto massimo al mutuo, anche se è già in corso, e solo per il periodo desiderato: tutta la durata più oltre che solo qualche anno (riproduzione riservata).

mat o carta di credito, senza problemi.

«Il concetto in sostanza è quello del cosiddetto One account», spiega ancora Squellerno, «cioè di un conto bancario unico attraverso cui far fronte a tutte le necessità e impegni della famiglia».

Macquarie Italia per ora, tenendo conto dei vincoli, ha importato solo alcune delle soluzioni possibili: «il nostro approccio è quello delle opzioni, cioè accanto a un prodotto base, il cliente può abbinare una serie di opzioni che rispondono alle sue esigenze specifiche», ha aggiunto Squellerno. «Un po' come si fa con le auto: si prende il modello base e si scelgono gli

necessari».

Per Macquarie il costo di ciascuna opzione è di 10 punti base. A oggi la più gettonata è quella della switch di tasso, cioè tra fisso e variabile e viceversa, scelta dal 35% della clientela. Per le opzioni Cangura e Macquarie, lanciate da poco, le stime parlano invece di un 10-15% nel giro di un anno.



Donatella Squellerno