

# Cambio casa con finanziamenti-ponte

di Vito Lops

Seppure rappresenta ancora una nicchia, comincia a diffondersi anche in Italia, sulla scia dell'esempio anglosassone, il cosiddetto mutuo ponte. Si tratta di un prodotto rivolto a chi è già proprietario di una casa ma intende acquistarne una nuova utilizzando il ricavato della vendita della vecchia. L'ideale, pertanto, per questa categoria di soggetti, è riuscire a vendere l'immobile prima di arrivare al nuovo rogito d'acquisto. Ma non sempre si riesce a perfezionare la cessione nei tempi sperati, salvo, ovviamente, non si decida di abbassare le pretese sul prezzo. Il mutuo ponte, proposto in Italia solo da pochi istituti, nasce proprio con l'obiettivo di offrire un finanziamento per un periodo (generalmente 24 mesi) entro il quale il cliente deve cedere l'immobile e rimborsare quanto concordato. In questo modo il mutuatario ha più tempo a disposizione per provare a vendere al meglio la casa già posseduta mentre può da subito acquistare il nuovo immobile. Tra gli istituti che offrono questo prodotto c'è Micos Banca (gruppo Mediobanca) con «Mutuo Orizzonte». Tecnicamente si hanno due mutui distinti: il primo è un finanziamento a tasso fisso con ipoteca (fino al 75% del valore) sulla casa da porre in vendita, per una durata massima di 24 mesi. A regime viene applicato un tasso del 4,6%, che scende al 3,1% in caso di rimborso entro sei mesi e può ridursi di un ulteriore 0,5% qualora l'acquirente del vecchio immobile sottoscriva un mutuo con Micos. Sul nuovo immobile viene acceso il «Mutuo Esatto». Quest'ultimo è un prodotto a tasso variabile, ma a rata costante, con durata massima fino a 40 anni e uno spread dello 0,8 per cento. In caso di rialzo dei tassi e di un conseguente allungamento della durata del mutuo oltre i cinque anni rispetto al piano di ammortamento iniziale, l'istituto si accolla le rate aggiuntive. In campo c'è anche l'australiana MacQuarie Bank che finanzia fino al 100% del prezzo di acquisto della nuova casa più un ulteriore 15 per cento. Nel complesso, la percentuale massima di finanziamento è pari all'80% del valore dei due immobili su cui la banca iscrive l'ipoteca. Durante il periodo ponte (24 mesi) la rata mensile è composta da soli interessi calcolati con uno spread del 2 per cento. Per il mutuo sul nuovo immobile gli spread oscillano dall'1 all'1,8% in base all'importo chiesto in prestito.

È bene, però, tener presente una controindicazione. Chi ricorre al mutuo ponte difficilmente può usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa. Al momento della stipula del rogito l'acquirente deve, infatti, dichiarare di non essere titolare esclusivo o in regime di comunione legale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa nel territorio del comune in cui è situato l'immobile che intende comprare.