



*Times square*

gramma, portandoli da 417mila dollari a 625mila.

I parlamentari hanno anche messo dei tetti alle spese per l'apertura del mutuo, che non potranno superare i 6mila dollari, cui però si aggiungono i premi dell'assicurazione obbligatoria. Sono balzelli onerosi: per tutta la durata del mutuo alla rovescia possono incidere per un 10 per cento sul valore della casa.

*a.zampaglione@repubblica.it*

www.ecostampa.it

# Boom di mutui alla rovescia non servono a comprar casa ma ad avere una pensione

di **ARTURO ZAMPAGLIONE**

**N**el decimare gli accantonamenti pensionistici degli americani, la tempesta finanziaria ha riportato in auge delle forme di mutuo "alla rovescia" che permettono agli ultra-sessantadueni di ricevere soldi dalle banche invece che pagare la rata mensile. Si chiamano "reverse mortgages", sono assicurati dal governo federale, e tra marzo e aprile di quest'anno ne sono stati accessi il 20 per cento in più rispetto all'anno scorso, stabilendo il record mensile degli ultimi venti anni. Vista la situazione comatosa del mercato della casa, sembra essere uno dei pochi settori dinamici nel credito immobiliare: in 12 mesi ben 1500 istituti sono entrati nel business, e ciò ovviamente solleva la paura - per ora ingiustificata - di truffe, imbrogli e di un'altra bolla simile a quella dei subprime.

Soprannominato anche "mutuo a vita", il "reverse mortgage", funziona in modo speculare rispetto a uno "normale". Laddove quest'ultimo permette a chi compra un immobile di acquisirne il possesso in maniera graduale con il pagamento di ogni rata, nel "reverse mortgage" il proprietario della casa riceve dalla banca un versamento mensile, o l'apertura di una

linea di credito, o una somma una tantum. Soldi e interessi dovranno essere restituiti solo in caso di morte o di trasferimento di residenza: la banca verrà ripagata con i proventi della successiva vendita.

La legislazione americana stabilisce che per ottenere un "reverse mortgage" bisogna aver compiuto 62 anni. Non si può avere al tempo stesso un mutuo "normale" e uno "alla rovescia" (ma

si può usare quest'ultimo per estinguere il primo). L'operazione viene assicurata dalla Federal Housing Administration, che fa capo al HUD, il ministero della casa. E la somma massima percepibile dipende da una serie di fattori: i tassi di interesse, il valore della casa, il tipo di pagamento e soprattutto l'età del proprietario. Più è vecchio, maggiore è la percentuale che può incassare: a 62 anni deve accontentarsi del 57 per cento del valore della casa, a 94 anni può puntare all'85.

E' chiaro perché in questa fase economica i "reverse mortgages" siano così richiesti. La crisi ha inciso pesantemente sui 401K, cioè sugli accantonamenti pensionistici individuali legati a Wall Street, costringendo gli anziani a trovare altre forme integrative di reddito. Il crollo del mattone ha poi reso più difficile la vendita delle loro case. E il Congresso, rendendosi conto di questo mutato clima, ha aumentato a febbraio i massimali dei valori delle case che possono rientrare nel pro-

