

**CARTOLARIZZAZIONI SOCIALI**

Mutui, un'alternativa per chi non ce la fa

Callegari a pagina 19

**IL PROGETTO**

# Per i mutui c'è la cartolarizzazione sociale

*Il meccanismo consente alle famiglie che non riescono a pagare le rate di rimanere nella loro casa*

**RACHELE CALLEGARI**

**S**i chiama cartolarizzazione sociale: è un progetto pilota nato per supportare famiglie e imprese che, a causa dell'innalzamento dei tassi sui mutui, hanno avuto difficoltà con i pagamenti delle rate e rischiano di perdere i loro immobili. È MyCredit il primo tra gli investitori a lanciare questa iniziativa, seguito da Adiconsum, l'associazione nazionale impegnata nella tutela e difesa dei diritti dei consumatori, che ha annunciato la sigla di un Protocollo di Intesa con Save Your Home e Esdebitami Retake per supportare le famiglie con il meccanismo della cartolarizzazione sociale.

MyCredit è un investitore nel mercato del credito deteriorato legato alla garanzia immobiliare e si occupa di acquistare portafogli di crediti con sottostante garanzia immobiliare, ad esempio i mutui residenziali. «Siamo un investitore che ha una caratteristica non comune – spiega Mirko Tramontano, Ceo di MyCredit – cioè quella di avere sia una forte conoscenza del mercato finanziario, per forza di cose, sia un'attenzione quasi maniacale all'economia reale, al mercato di famiglie e imprese che nel concreto si trovano di fronte a un debito».

In Italia, il mercato del credito deteriorato assume un peso sempre maggiore dopo la crisi economica del 2008. Fino a quel momento, il valore del credito deteriorato si aggirava intorno ai 50 miliardi di euro; ad oggi, in seguito alla crisi post pandemica e all'aumento dei tassi di interesse e dei costi seguiti alla guerra in Ucraina, i 50 miliardi sono diventati 600. La gran parte di questo credito è rappresentata dai mutui residenziali: si stima che siano oltre un milione le famiglie che non riescono a rientrare nei pagamenti, perdendo di conseguenza l'immobile per cui quel mutuo è stato acce-

so. «La scelta di aderire allo strumento di cartolarizzazione sociale nasce da un'evidenza che abbiamo sotto gli occhi tutti i giorni: famiglie e imprese debentrici ci ma-

nifestano la volontà di mantenere l'immobile e di avere un debito sostenibile a cui fare fronte. Abbiamo valutato che la cartolarizzazione sociale possa fare da apripista per un percorso in cui l'interesse non sia esclusivamente quello di chi investe il capitale, ma che tenga anche conto della riabilitazione del debitore, che spesso è la figura fragile del contesto» spiega Tramontano. A sostegno di questo progetto pilota, MyCredit ha istituito un fondo da 50 milioni di euro e una task force dedicata.

A livello pratico c'è una differenza molto importante rispetto alla comune cartolarizzazione proprio perché la normativa è studiata nell'interesse del debitore. La rilevanza sta nel fatto che il processo parte dal debitore in quanto è lui che richiede l'applicazione di queste condizioni. Ne consegue che non esisterà, come accade di norma, una gestione massiva di posizione, ma verrà fatto caso per caso, andando incontro alle esigenze specifiche. Dopo il primo passaggio rappresentato dall'istanza del debitore, c'è il secondo step, che consiste nell'individuare l'ammontare del debito sostenibile e quindi il valore della rata di canone che il debitore è in grado di versare mensilmente. Grazie al processo di cartolarizzazione, l'immobile rimane a disposizione

del debitore che si impegna a pagare una rata per lui accessibile. Nella migliore delle ipotesi, dopo un certo numero di rate, il debitore potrà riscattare il bene acquistandolo.

La categoria più in linea con questo tipo di progetto, ad oggi, è quella delle famiglie e delle piccole e medie imprese, coloro che più da vicino hanno subito gli effetti delle recenti crisi finanziarie. Lo conferma il Ceo di MyCredit: «Abbiamo moltissime situazioni con cui ci confrontiamo quotidianamente che presentano le caratteristiche per aderire al progetto. Non sarà un'iniziativa marginale in quanto stimiamo che potrebbe coinvolgere quasi un debitore su due, forse un 30-40% se siamo meno ottimisti. È rilevante che su dieci famiglie



quattro abbiano le caratteristiche per accedervi e probabilmente altre le avranno in futuro». Il progetto è aperto a tutti, in particolare è rivolto a professionisti come commercialisti e avvocati che si occupano di gestire tendenzialmente crisi di impresa o crisi familiari. In Italia, prendendo in esame solo il settore dei mutui residenziali, si stima che ci siano fra le tre e le quattro milioni di persone – circa un milione di famiglie – che rientrano nella categoria che potrebbe accedere allo strumento della cartolarizzazione del credito.

Continua Tramontano: «Confrontarsi con le esigenze che le persone hanno è sempre stato per noi sia una scelta sia un modello di business, anche dettato dalla volontà di fare un qualcosa che fosse comunque positivo per l'economia reale e di conseguenza anche a livello sociale. Oggi si verificano le condizioni per cui questo progetto può partire. Sarebbe non corretto dire che tutte le situazioni si possono risolvere, però ci sono veramente tante situazioni che si possono risolvere. E da qui è nata la volontà per mettere a terra il progetto».

L'iniziativa è stata presentata martedì 16 gennaio 2024 durante un'audizione in Senato, con lo scopo di avviare un confronto concreto fra politica, associazioni professionali di investimento e parti sociali. «Appare abbastanza evidente, per chi opera nel settore, che la soluzione esiste. Ma si può portare a termine solo se vengono considerate le esigenze di tutti. Possiamo dire che è stato sicuramente un incontro positivo e ha lanciato una buona prospettiva per l'applicazione del meccanismo di cartolarizzazione» conclude Tramontano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

MyCredit è stato il primo a lanciare l'iniziativa. Si tutela l'interesse del debitore, che si impegna a pagare rate accessibili e in futuro potrà riscattare l'immobile, che nel frattempo resta a sua disposizione

