



I NUOVI STRUMENTI NORMATIVI

RENT TO BUY COSÌ MI SALVO IL MUTUO

Introdotta dalla Legge di bilancio 2020, la cartolarizzazione sociale consente di trasformare l'impegno proprietario in una locazione che, a scadenza, permette il riacquisto del bene immobiliare

di **GABRIELE PETRUCCIANI**

Aiutare famiglie e imprese a rispettare i propri impegni finanziari sui mutui e consentire alle banche di ridurre ulteriormente l'indicatore di *Non performing exposure* (Npe), ovvero il rapporto tra i crediti deteriorati e l'intero ammontare dei crediti erogati.

È il duplice obiettivo dell'iniziativa di cartolarizzazione sociale, «My Social Impact», lanciata da My Credit, società specializzata nell'investimento e gestione di portafogli Npl (*Non performing loan*, ovvero crediti deteriorati). «Nonostante le banche abbiano ripulito i propri bilanci, soprattutto nell'ultimo anno, i crediti

deteriorati ammontano ancora a 550 miliardi di euro, di cui circa 80 in pancia agli istituti di credito e la restante parte già cartolarizzata e in mano per lo più a investitori istituzionali – spiega Mirko Tramontano, amministratore delegato di My Credit –. Sono crediti che si riferiscono principalmente a mutui di famiglie e imprese italiane; soggetti che, se ben supportati, potrebbero anche essere riabilitati, senza finire nel calderone dei debitori insolventi.

Da qui la nostra iniziativa di cartolarizzazione sociale, che sta coinvolgendo diversi operatori, tutti seduti

allo stesso tavolo: dalle banche alle società di cartolarizzazione (Spv, ovvero *Special purpose vehicle*, ndr), dagli operatori di gestione del credito a quelli di capitale paziente, fino ad arrivare alle associazioni di promozione sociale, come patronati e associazioni di consumatori, un anello importante posto a garanzia della trasparenza e sostenibilità del

progetto nei confronti del debitore. «Avere al tavolo tutte queste istituzioni ci permette di creare uno strumento che sia replicabile e sostenibile nel tempo».

Introdotta dalla Legge di bilancio 2020, la cartolarizzazione sociale consente al debitore che si trova in difficoltà di cedere il proprio mutuo ipotecario, insieme alla proprietà dell'immobile, a un veicolo cartolarizzato, un Spv, con cui poi stipula un contratto «Rent to buy», ovvero un contratto di locazione che alla scadenza prevede la possibilità di riacquistare il bene ceduto, in modo simile a quanto avviene con un leasing. «Uno strumento di questo tipo permette al debitore di stabilizzare la propria situazione economi-

ca e di uscire dalla situazione di credito deteriorato – puntualizza Tramontano –. Il canone di locazione, infatti, sarà parametrato non solo alla valutazione dell'immobile su cui grava il debito, ma anche alla ca-





pacità reddituale del debitore. Al termine del contratto, è prevista un'opzione di riacquisto al valore più basso tra la valutazione dell'immobile e l'ammontare del debito residuo».

Tutele

In questo modo, il debitore è tutelato anche contro una potenziale crisi del mercato immobiliare e quindi un crollo dei prezzi delle case. E se ci si trova nella condizione di non riuscire a far fronte neanche all'impegno del canone di locazione? «Può succedere – fa notare l'amministratore delegato di My Credit –. La cartolarizzazione sociale è concepita come un meccanismo di salvataggio per chi si trova in difficoltà economiche e non riesce a saldare i propri debiti, anche in caso di esecuzione immobiliare già avviata. In questi casi, si applica la normativa del *rent to buy*. Questo significa che l'immobile non finirà all'asta, ma potrà essere venduto sul mercato libero. Dopo aver pagato i creditori, sarà possibile recuperare una parte del capitale».

Per aderire alla cartolarizzazione sociale, è necessario trovarsi in una situazione di credito deteriorato, ossia avere almeno sei mesi di rate non pagate e poi bisognerà presentare istanza alla banca creditrice per il tramite di un patronato o un'associazione dei consumatori. «L'adesione dell'istituto di credito, però, è facoltativa – sottolinea Tramontano –. Con My Social Impact stiamo stipulando delle convenzioni con le banche e con i veicoli di cartolarizzazione per cui quando lo strumento entrerà a sistema il via libera alla cartolarizzazione sociale diventerà quasi fisiologico», conclude Tramontano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'obiettivo di questo tipo di contratti è la stabilizzazione economica, per uscire dalla situazione di credito deteriorato



My Credit L'amministratore delegato Mirko Tramontano

