

ABBONATI

CONNECT

Da non perdere | **Responsibility**

31 ottobre 2024

Come un giovane avvocato milanese aiuta le famiglie in difficoltà con il mutuo a non perdere la casa

La società benefit è stata fondata da Alessandra Scerra, giovane avvocato milanese che si occupa di problemi legati all'indebitamento

Condividi <



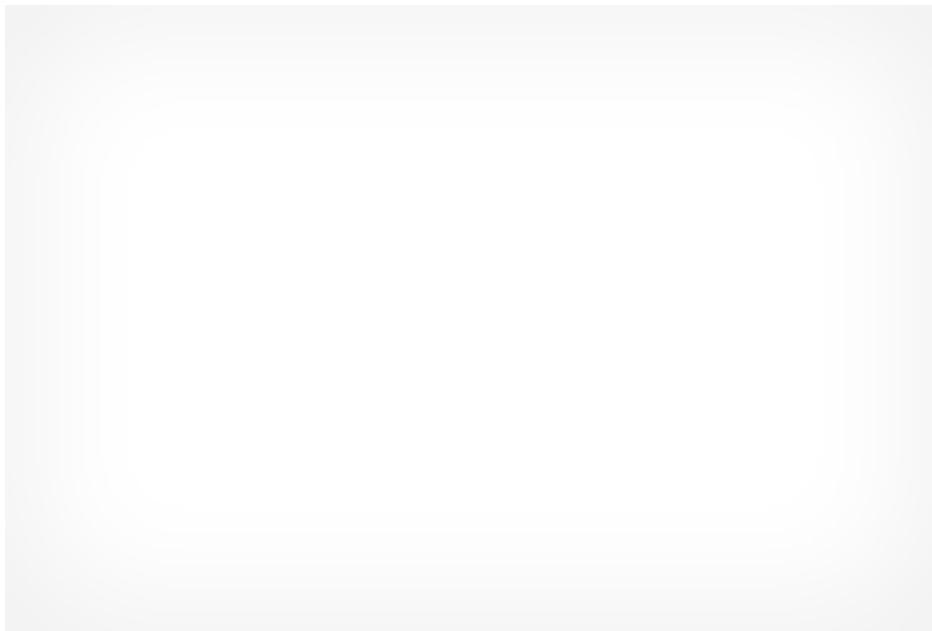
Scritto da:
Enzo Argante

Privacy

Si chiama **cartolarizzazione a valenza sociale** e ha come obiettivo primario quello di aiutare le famiglie italiane in difficoltà per le rate dei mutui a non perdere la casa. **Alessandra Scerra**, giovane avvocato milanese, ha fondato una società benefit per perseguire questo obiettivo: si chiama **Save Your Home**.

Nel 2020, riconoscendo la mancanza di strumenti adeguati per aiutare le famiglie in difficoltà a mantenere la propria abitazione e superare situazioni di crisi, la legge ha approfondito lo studio sulle disposizioni legislative che hanno introdotto, per la prima volta in Italia, il concetto di cartolarizzazione 'a valenza sociale'. Una norma che ha disciplinato gli strumenti finanziari destinati a sostenere iniziative con finalità sociali, in quanto con un impatto positivo sulla vita delle famiglie indebitate.

PUBBLICITÀ



In parole semplici: il debitore che non è riuscito a pagare le rate del mutuo e vede pignorata la sua casa può fare istanza per attivare un veicolo di cartolarizzazione che rileverà il debito dalla banca mutuante (o soggetto che ha già rilevato il credito a sofferenza) e lo estinguerà attraverso la cessione dell'immobile a un veicolo specifico (Reoco 7.1). Il debitore, contestualmente, firmerà un contratto di locazione per non perdere il possesso dell'immobile e **potrà continuare a vivere nella sua casa**, senza mai lasciarla. In queste operazioni entrano in gioco altre due figure, espressamente previste dalla normativa: la prima è Reo.Co. (real estate owned company), società a sua volta emanazione della società cessionaria del credito, che si intesta l'immobile ipotecato con una funzione strumentale di gestione, valorizzazione immobiliare e rivendita a terzi; la seconda, Aps (associazione di promozione sociale), iscritta nell'apposito registro da almeno cinque anni, che si occupa – senza finalità di lucro – di affiancare e tutelare il debitore nella sottoscrizione del contratto di locazione.

Che cosa fa Save Your Home

Save Your Home (Syho) introduce un'ulteriore novità. "Con l'intervento della nostra società benefit", dice Scerra, "il contratto di affitto previsto dalla normativa diventa **un contratto di rent to buy (rtb)**, ossia un affitto finalizzato al riacquisto totale dell'immobile. Questa soluzione, che amplifica fortemente il carattere sociale dell'operazione, offre al debitore numerosi vantaggi: prima che la casa venga svenduta all'asta, grazie all'intervento di investitori etici, Save Your Home estingue totalmente il debito con la banca, liberando il debitore dalle pressioni dei creditori. Quindi la famiglia sottoscrive il contratto di rent to buy con Save Your Home e può restare a vivere nella stessa abitazione. Le rate pagate per

sono considerate come un anticipo sul futuro riscatto dell'immobile. Dopo 36 mesi il debitore potrà acquisire nuovamente la piena proprietà della casa versando la parte residua del debito per il mutuo non ancora pagata alla banca, diminuita dell'importo totale versato come acconto durante i mesi di rent to buy, senza alcun interesse. Se per qualsiasi motivo il debitore non vuole o non può riscattare l'immobile alla fine del contratto di rent to buy, Save Your Home lo supporta nella vendita dell'immobile al valore di mercato in quel momento (generalmente più alto del valore dell'immobile in esecuzione). Qualsiasi eccedenza rispetto al debito residuo (debito iniziale – quota buy dei canoni di rtb) generata dalla vendita della casa resta alla famiglia in difficoltà, amplificando la portata sociale dell'intervento. La soluzione offerta da Save Your Home si pone come una via d'uscita per famiglie, banche e investitori etici, per preservare le persone in difficoltà dalle logiche della speculazione immobiliare e garantire la loro re-inclusione finanziaria”.

Scerra è presidente del consiglio di amministrazione di Save Your home ed è iscritta all'Ordine degli Avvocati di Milano dal 2011. Sin dall'inizio della carriera si è dedicata a fornire soluzioni dirette per affrontare le problematiche legate all'indebitamento.

LEGGI ANCHE: [Gruppo Saviola, la storia di una falegnameria diventata un'azienda da 800 milioni di euro di fatturato](#)

DELLO STESSO AUTORE



Lodj trionfa alla finale italiana del Tour Music Fest: chi è il miglior dj italiano del 2025



Dal mare aperto all'industria italiana: così l'eolico galleggiante sta cambiando