

UNA NUOVA SPERIMENTAZIONE PER HOMES4ALL A GENOVA

**Homes4All SBrl insieme ad HalalTo, spin-off di UniTO, validano un modello di *rent to buy* conforme alle norme fiscali islamiche:
il primo prototipo a Genova**

Homes4All Srl, startup innovativa società benefit certificata B Corp, da diversi anni si occupa di sviluppare modelli housing innovativi con l'obiettivo di garantire il **diritto all'abitare** alle persone specialmente in condizioni di fragilità, di qualsiasi etnia o classe sociale. Recentemente la società ha validato insieme da HalalTo, spin-off del Dipartimento di Management dell'Università di Torino, un nuovo modello di *rent to buy* che permette di ampliare le possibilità di **accesso alla casa** anche alle persone di fede islamica, a cui non è consentito stipulare mutui a causa dei tassi di interesse.

*"In particolare ci sono alcuni principi dell'Islam che devono essere rispettati in un **contratto sharia compliance** quali il divieto di Riba ossia l'assenza di interessi, il divieto di Garar, cioè di eccessiva incertezza a tutela del soggetto più debole, e il divieto di speculazione Maysir poichè assimilata al gioco d'azzardo"* spiega il **Prof. P. Biancone**, direttore del **centro di ricerche sulla Finanza Islamica HalalTo** che studia da diversi anni il tema e come mettere a disposizione per i musulmani strumenti di finanziamento coerenti con i precetti coranici.

La tipologia contrattuale *rent to buy* è stata tratta dalla legislazione anglosassone ed introdotta in Italia nel 2014 grazie al Decreto Sblocca Italia. Nella sostanza il *rent to buy* consente l'acquisto programmatico di un bene immobile e viene in aiuto a chi non possiede sufficiente liquidità o i requisiti necessari per accendere un mutuo. Proprio in quegli anni infatti le banche non concedevano facilmente mutui, a causa delle crisi in corso, anche a discapito dei proprietari di casa che avrebbero voluto vendere. *"Le possibilità aperte grazie al *rent to buy* sono state fondamentali per il sostegno al mercato immobiliare. Un processo win/win per proprietari e inquilini che Homes4All ancora oggi cerca di valorizzare con la sua attività"* dichiara il presente della società **dott. Giorgio Mosci**, mentre spiega la scelta di Homes4All di voler sperimentare questo modello anche a Genova.

L'effetto reale del provvedimento non è stato comunque così dirompente ed il negozio non ha avuto nel corso degli anni grande applicazione. Questo contratto infatti non è il più conveniente per chi vende: con il *rent to buy* chi compra versa un acconto e delle rate mensili che includono in parte l'affitto e in parte sono in acconto per l'acquisto. In questo modo nel caso in cui il compratore non fosse più in grado di ottemperare all'impegno di cassa e rinunciasse, si vedrebbe rimborsati gli acconti versati, al netto della cifra pagata come affitto. Il proprietario quindi, diversamente

da quanto accade quando il compratore è coperto da mutuo, non incassa subito il prezzo dell'immobile ma rimane proprietario dello stesso e nel caso di rinuncia recupera solo il denaro corrisposto per l'affitto.

Homes4All e HalalTo hanno invece colto il valore cruciale di questa misura per il mondo islamico nel superare le difficoltà legate all'acquisto della casa.

"Nei prossimi anni saranno almeno 400.000 le famiglie musulmane che si potrebbero trovare a dover gestire l'acquisto di una casa, dotate di un reddito stabile ma senza la liquidità sufficiente a procedere all'acquisto in unica soluzione. Molte di queste famiglie desiderano comprare, come quelle italiane, e hanno voglia di sentirsi a casa" sottolinea il prof. Biancone.

Ad oggi esistono delle forme di prestito comunitario, che non sono comunque sufficienti a coprire il costo di una casa. L'innovazione messa in campo da Homes4All consiste proprio nell'**empowerment** di queste famiglie che dispongono in questo modo dello strumento necessario per avviare un percorso di autonomia abitativa. HalalTO certifica infatti che il contratto stipulato da Homes4All e il beneficiario è **conforme alle norme islamiche sia nella forma che nella sostanza**, in quanto non presenta elementi di incertezza, tantomeno interessi impliciti mascherati sotto prezzi di rivendita superiori a quelli di mercato.

"La nostra mission è quella di contrastare l'emergenza abitativa" dichiara Mosci *"e per questo riteniamo che il rent to buy possa essere un'ottima opportunità per aiutare e **facilitare l'integrazione nella nostra società del mondo islamico**, figlio delle grandi immigrazioni". "Abbiamo ritenuto essenziale confrontarci con il mondo universitario affinché il contratto rispettasse le norme della sharia e poter creare così i presupposti, insieme ai rappresentanti delle varie realtà islamiche, di un ampio ricorso a questo strumento"* aggiunge il vice presidente dott. Mario Montalcini. *"La prima operazione che stiamo avviando a Genova vuole essere uno stimolo per le banche europee ad affrontare questo tema per avvicinare e agevolare il mondo islamico all'acquisto e **stimolare in maniera laica una moralizzazione del mercato della casa in senso più ampio**"* conclude Montalcini.

Con la trattativa in via di finalizzazione in corso a Genova, i cui aspetti legali sono curati dal notaio Andrea Ganelli della Leading Low di Torino, Homes4All sta cercando di acquisire un alloggio per avviare la prima sperimentazione concreta: l'immobile una volta acquistato infatti sarebbe poi venduto ad una famiglia musulmana libanese che con la formula del *rent to buy* ripagherebbe la società benefit in 10 anni. Genova spicca per il numero di immobili vuoti - secondo le ultime stime sarebbero circa 30.000 - a fronte di una crescente domanda abitativa. Homes4All quindi si impegna per essere protagonista di questa nuova forma di mercato e auspica che siano sempre di più gli stakeholder coinvolti: una proposta innovativa in cui grazie all'acquisto diretto degli immobili e la loro rivendita si può



acquisire un giusto margine svolgendo allo stesso tempo un'azione socialmente utile.

Torino, 30 Marzo 2023

Per informazioni

Homes4All

<https://homes4all.it/>

Mario Montalcini

Vice Presidente e AD

m.montalcini@homes4all.it

+39 347 4971188