

IL CASO

La giunta sta preparando un pacchetto di aiuti per imprenditori in difficoltà. In vendita per via giudiziaria, bancaria o privata sono molte strutture in diverse zone

Oltre 100 in Trentino le offerte su diversi siti immobiliari. In Val di Sole due importanti cessioni andate in porto per Marilleva 1400. Gli acquirenti per ora restano "coperti"

Aste e lease-back, il turismo in saldo

Da Primiero alla Val di Fassa: perché serve il fondo "salva alberghi"

GIORGIA CARDINI

Il fondo "salva hotel" da 25 milioni, a cui sta lavorando la giunta provinciale (*l'Adige* di domenica), avrebbe salvato dalle esecuzioni immobiliari il 4 stelle superior Hotel Savoia di San Martino di Castrozza o l'albergo Dal Braccioni di Folgarida? Avrebbe cambiato i destini di immobili ad uso ricettivo ceduti da una banca locale a una società milanese specializzata in *non performing loans*, ossia in crediti deteriorati, e diventata a sua volta banca nel 2018? Avrebbe evitato vendite frutto anche di una situazione complicata dal Covid?

Non lo sappiamo con certezza, ma nessuno mette in dubbio il fatto che ci sia l'urgenza di uno strumento che possa aiutare gli operatori turistici ad evitare che temporanee difficoltà si tramutino in problemi insormontabili, tali da indurli a vendere tutto, accoglien-

Alcune operazioni segnalate perché ritenute anomale. I timori di arrivo di denaro sporco

do come salvifiche certe offerte di acquisto provenienti da società dotate di una forte liquidità, ma dietro a cui non si sa cosa e chi davvero ci sia.

Una preoccupazione espressa anche dall'assessore allo sviluppo economico Achille Spinelli nei giorni scorsi presentando il fondo che verrà, nelle intenzioni, entro fine anno: "Chi è dotato di molti soldi può permettersi di gestire strutture costose, pur di riciclare denaro illecito. Noi dobbiamo riuscire a prevenire questi rischi". La situazione in effetti è delicata, e ci sono zone che sembrano più fragili di altre. Tra queste, il Primiero e San Martino di Castrozza, in particolare. Qui sono molte le strutture ricettive messe in vendita spontaneamente dalle proprietà oppure per via giudiziaria.

Solo per restare a queste ultime e al calendario aste 2021 del Tribunale di Trento - ma sui vari siti gli hotel in vendita in Trentino sono oltre 100 - il 26 gennaio è andato a una prima asta (deserta) l'Hotel Stalon di S. Martino di Castrozza, tre stelle con 32 camere: prezzo 2.074.000 euro, offerta minima di 1.555.500 euro. Stessa data di tentata cessione per un altro albergo di S. Martino, il Natural Garni Hotel Alpino, sotto procedura aperta nel 2014: 31 camere e servizi ban-

dite per 1.300.000 euro, con offerte da 975.000 euro. Il successivo 10 febbraio, bando anche per l'Hotel Savoia, un 4 stelle superior con 90 posti letto: prezzo di 3.945.000 euro, offerta minima di 2.958.750 euro. Anche qui, nessuno si è fatto avanti. E ugualmente deserta è andata inizialmente anche l'asta per l'Hotel Alpenrose, 20 stanze con centro benessere a Passo Rolle, offerte a 643.500 euro rispetto a un prezzo base di 858.000 euro. In Primiero, di alcune transazioni andate in porto in altro modo intanto si parla insistentemente: o perché fatte da società costituite appena 15 giorni prima dell'acquisto; o perché la compagine sociale ha collegamenti con aree in cui la criminalità organizzata è una realtà consolidata o, ancora, perché sono stati staccati assegni circolari per forme di lease-back tra privati che hanno suscitato più di un interrogativo.

Fin qui, Primiero. Anche in altre valli, però, non mancano le difficoltà del settore: in Fiemme il Park Hotel Bellamonte, pignorato, è stato posto in vendita il 13 aprile al prezzo base di 1.060.000 euro, con offerta minima di 795.000 euro: tornerà all'asta il 28 settembre a 795.000 euro con partenza da 596.250 euro. In Val di Fassa, dove nell'ultimo anno i movimenti sono stati parecchi, si segnala invece il tentativo di cessione per via giudiziaria dell'Hotel Alpenrose di Mazzin stimato 3.242.000 euro, messo in vendita a 2.343.000 euro, con offerta minima pari a 1.757.250 euro. Quasi la metà del valore originale, ma questa è una costante perché solitamente a un tentativo di asta ne seguono almeno altri due e, alla terza data fissata, l'affare è assicurato. Come dimostra Marilleva 1400, stazione turistica solandra attualmente interessata da una vasta opera di ristrutturazione sostenuta dal bonus per la riqualificazione energetica e architettonica al 110%. L'8 giugno è stato infatti aggiudicato il gigantesco (116 camere per 300 posti complessivi) Hotel Solaria: partito da una valutazione di 8 milioni, chi l'ha preso lo ha potuto fare offrendo appena 2,9 milioni. E un'altra conclusione positiva ha avuto giovedì scorso il terzo tentativo di vendita del complesso immobiliare (hotel, appartamenti, esercizi distribuiti in vari complessi) della stessa stazione, riconducibile al fallimento della società Alberghi Marilleva srl. Anche qui, dopo due tentativi andati a vuoto (partiti da 3,9 milioni), è arrivata una unica promessa di acquisto per 2.250.000 euro. Per sapere chi ha comprato, bisognerà attendere il versamento del saldo. Oggi, infine, prima asta anche per l'Active Hotel Garni Dal Braccioni di Folgarida: 2.147.137 euro, offerte da 1.610.352 euro.



Una panoramica di San Martino di Castrozza: il Primiero è tra i territori che sembrano pagare il prezzo più alto della crisi del turismo

IL PROVVEDIMENTO

Ora le verifiche sono lasciate all'etica professionale dei delegati

Ddl antiriciclaggio per le vendite

Come si muove, un professionista delegato a portare avanti la vendita per vie giudiziarie di un hotel o di un altro bene, quando gli arriva un'offerta di acquisto? Accetta qualunque proposta o piglia la lente di ingrandimento per capire da dove arriva? A rispondere alla domanda è un professionista trentino che gestisce operazioni di questo genere. «Quando mi arriva un'offerta cerco immediatamente di capire chi è il potenziale acquirente cercando notizie su Internet, facendo visure camerali per vedere se il singolo o la società hanno basi solide e da dove arrivano». Ma è vero che se un dovere etico e professionale di approfondimento c'è, un obbligo giuridico di verifica non c'è. Tanto che un senatore del M5S ha presentato a inizio anno un disegno di legge (numero 2079) intitolato "Disposizioni in materia antiriciclaggio nelle esecuzioni immobiliari" è volto proprio a introdurre specifici controlli sugli acquisti all'asta. Il ddl prevede quindi di esten-

dere alle vendite immobiliari nelle procedure esecutive individuali e concorsuali l'obbligo dell'adeguata verifica della clientela, per prevenire il riciclaggio dei proventi delle attività criminose e di finanziamento del terrorismo. Una incombenza attribuita proprio ai professionisti delegati, ossia ai curatori, ai commissari e ai liquidatori nominati dal Tribunale nelle procedure concorsuali, affidando al giudice dell'esecuzione un controllo supplementare, che può portare a sospendere la vendita. Infine, è prevista la costituzione di una banca dati per le aste giudiziarie da cui ricavare i dati identificativi dell'offerente, del conto bancario o postale utilizzato per il versamento della cauzione e del saldo, le relazioni di stima ed i dati relativi alle aggiudicazioni ed alla vendita. Sull'importante ddl, assegnato alla seconda Commissione permanente, non è però ancora iniziato l'esame che dovrebbe portare alla sua approvazione.



G.Car.

Tante le aste giudiziarie per gli alberghi

LEGGI

Sindacati contro la Provincia per il tavolo sul settore

«Lavoratori snobbati»

TRENTO - È di ieri la notizia dell'avvio del tavolo a supporto dello sviluppo delle aziende della filiera del legno, iniziativa che la giunta provinciale ha messo in campo per capire criticità e opportunità di un settore sotto forte stress, dopo Vaia. Ma al tavolo non è prevista la presenza dei sindacati. Non proprio un dettaglio per Cgil Cisl e Uil, che ieri hanno parlato di scelta irrispettosa e grave: «Il rilancio del distretto del legno trentino non passa dal mondo del lavoro. È questo in estrema sintesi quanto si deduce dalla scelta della giunta provinciale in merito alla costituzione del "Tavolo a supporto dello sviluppo delle aziende della filiera del le-

gno trentino". Nel gruppo di lavoro, infatti, si è ritenuto di coinvolgere un numero molto ampio di soggetti istituzionali e rappresentanti del mondo economico e datoriale, ma non i sindacati». Eppure, osservano i sindacati, sono molteplici gli aspetti che toccano le condizioni di lavoro e che meriterebbero riflessione: «Evidentemente per piazza Dante e per gli assessori Spinelli e Zanotelli obiettivi quali l'innovazione, la competitività, il trasferimento tecnologico riguardano solo le imprese, non i lavoratori e le lavoratrici - proseguono i sindacati - Dunque, dal loro punto di vista, qualsiasi ragionamento sul rilancio del comparto così come qual-

siasi confronto sulle criticità del settore possono prescindere da una riflessione sulle condizioni di lavoro, sulla sua organizzazione anche in termini innovativi, sui contratti e sulle leggi che riguardano la tutela di chi opera nel settore, comprese le questioni relative alla salute e alla sicurezza che, come dovrebbe essere noto alla gran parte dei soggetti coinvolti nell'iniziativa provinciale, è tema che richiede massima attenzione soprattutto in questo settore». Parlano di scelta grave e irrispettosa, i sindacati, e chiedono subito un incontro con gli assessori Zanotelli e Spinelli per conoscere le motivazioni che stanno alla base di questa scelta.

Centrale Casa
dà valore
al tuo
immobile

Centrale Casa è l'Agenzia Immobiliare del Gruppo Cassa Centrale Banca che ti offre la miglior soluzione e ti consegna la chiave dei tuoi sogni.

Comprare e vendere insieme a noi è più veloce, è più semplice.

www.centralecasa.it

CENTRALE CASA
AGENZIA DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE