

Alberghi: «Bisogna evitare le aste»

GIORGIA CARDINI

g.cardini@ladige.it

TRENTO - La situazione è gravissima, e il fondo "salva alberghi" da 25 milioni di euro a cui sta lavorando la Provincia di Trento rischia di arrivare troppo tardi e di essere troppo esiguo.

Non è un giudizio politico, ma puramente tecnico, quello che esprime Emilio Scola, esperto in materia di sovra indebitamento, Ceo e cofondatore del progetto «Professionisti del debito»: un team di avvocati, commercialisti, consulenti finanziari (che ha un ufficio anche a Trento) nato a inizio 2016 per aiutare chi ha contratto forti debiti, e rischia di perdere tutto, a riemergere da situazioni disperate. Migliaia i casi gestiti: nell'ultimo anno sono stati 1.053, per 93 case salvate e 6.730.000 euro di debiti ridotti.

Scola spiega che sono tantissimi gli imprenditori turistici che si sono trovati in difficoltà in questi anni: ma che, in casi specifici, può essere possibile risolvere il problema o comunque ridurre i danni prima che gli hotel mandati all'esecuzione immobiliare vengano venduti all'asta. «Quello che succede normalmente è che ci sia un hotel valutato 2 milioni ma che il debito contratto nei confronti di una banca sia più alto, diciamo di 2,5 milioni: nel corso della procedura, che spesso si prolunga per anni, l'hotel viene venduto a 1 milione ma tecnicamente al debitore resta in capo un debito di circa 1,5 milioni oltre alle spese di procedura».

La banca, titolata a recuperare questo Npl (*non performing loan* o credito deteriorato), preferisce cederlo a società specializzate o altre banche, come quella di Milano che ha comprato negli ultimi anni corposi pacchetti di Npl dalle casse rurali trentine: «Quindi il recupero lo fanno direttamente questi soggetti, che vanno a vedere se il debitore ha altri immobili o un lavoro, per cui si può pignorare anche il quinto dello stipendio. Se non si gestisce bene la situazione,

Emilio Scola: «La situazione è gravissima e il fondo di 25 milioni arriva troppo tardi»



Emilio Scola, amministratore delegato di "Professionisti del Debito". A fianco il Park Hotel Leonardo di Moena, all'asta nel 2017

rischia di diventare un vortice che dura 15-20 anni, con tutte le conseguenze del caso».

Ma, appunto, la situazione in molti casi può essere gestita, spiega il professionista: «Invece che far vendere l'hotel da 2 milioni a 1 milione dalla banca tramite la procedura esecutiva, se noi siamo in grado di portare alla stessa un acquirente, di solito l'Istituto di credito è disponibile a far vendere l'immobile con atto notarile normale e a sdebitare la persona o la società sotto esecuzione. E questo perché la banca non ha mai la

certezza che all'asta seguente l'albergo venga davvero venduto al prezzo stabilito, quindi preferisce accettare una possibilità certa e stralciare il debito».

Vero che, nel caso di alcuni alberghi, c'è stata la cessione di posizioni debitorie per appena il 25% del loro valore complessivo? «Guardi, nel 2019 il valore medio di cessione a livello nazionale dei crediti garantiti da immobili è stato del 34%. Ci sono banche che creano pacchetti di debiti e li mettono all'asta al miglior offerente. Spesso li acquistano fondi esteri,

la stessa banca milanese di cui avete parlato ne acquista coi propri capitali, altri coi fondi di investitori esteri. È un mercato, un mercato di soldi, in cui chi compra l'asset garantito da un bene immobile punta a realizzare molto di più del prezzo a cui ha comprato».

Il debitore resta stritolato in questo ingranaggio. Nel 2019 la consistenza dei crediti deteriorati in Italia era di 325 miliardi di euro, di cui 140 in mano a banche.

Solo nel 2020 il gruppo Cassa Centrale Banca ha ceduto 700 milioni di Npl:

«Cosa hanno fatto le banche in questi anni è chiaro: hanno finanziato in modo esagerato. Se a questo aggiungiamo che nell'85% del caso gli albergatori non sono imprenditori strutturati ma famiglie, il risultato è quello che vediamo».

Ora, serve far arrivare alle aste meno hotel possibili: «Serve che le banche e le istituzioni locali lavorino insieme, per mantenere la proprietà delle aziende sul territorio ed evitare che arrivino soggetti che non si sa quali capitali possano avere alle spalle».

Nel momento in cui un imprenditore è inadempiente, c'è un periodo di tempo per cui quel credito è classificato Utp (*unlikely to pay*, inadempienza probabile), in cui l'istituto di credito sarebbe autorizzato a fornire ulteriore credito al debitore, per andargli incontro, e magari terminare l'investimento iniziato che ha portato al problema». Ma questo, continua il professionista, non viene quasi mai fatto, perché è complicato e richiede molta preparazione.

La soluzione? «Inizia a essere tardi, per il fondo a cui pensa la Provincia, e 25 milioni sono nulla. Se ci fosse un accordo con le banche locali dove la Provincia dicesse "io metto un equity del 30%, l'altro 70% lo finanzia tu", allora potrebbe avere un senso. Ma in questo caso si prefigura un problema. Chi finanziamo? Perché? L'albergatore esecutato non è finanziabile, per regolamento bancario, quindi non bastano i 25 milioni. Quello che serve è altro».

Ovvero? «La Provincia dovrebbe costituire un soggetto giuridico, mettere i 25 milioni, acquistare gli alberghi a trattativa privata a patto che ci sia un *business plan* chiaro e sostenibile e riaffidarli in gestione ai vecchi proprietari».

Solo in questo modo è possibile non deteriorare i valori immobiliari, salvaguardare i posti di lavoro locali e le famiglie di imprenditori turistici, generando un circuito virtuoso. Però è davvero tardi. Stiamo parlando di decine di alberghi solo in una valle, con una situazione gravissima».