

CREDITO

Parte il progetto immobiliare per recuperare case e cantieri delle imprese in difficoltà. Nasce il portale delle Casse rurali per la vendita di immobili, mutuo e assicurazione compresi

Di fronte all'ondata di prestiti deteriorati, 695 milioni delle aziende, 144 delle famiglie, nuova cessione di sofferenze per 410 milioni e più sostegno nelle procedure concorsuali

Le Rurali vendono case e sofferenze

Insoluti, su 840 milioni 300 sono nel mattone

Il piano: comprare immobili all'asta e cederli

FRANCESCO TERRERI

TRENTO - Piano di **Cassa Centrale Banca** e delle Casse rurali trentine contro l'ondata di prestiti deteriorati che, come ha anticipato *l'Adige*, nel 2013 hanno toccato la cifra record di **840 milioni** di euro, di cui **144 milioni** in capo alle famiglie e **695 milioni** in carico alle imprese. Tre i «petali» dell'operazione, come li definisce il direttore di Cassa Centrale **Mario Sartori**, il progetto immobiliare per acquistare nelle aste case e cantieri in sofferenza - **300 milioni** gli insoluti nel mattone - e rivenderli a prezzi sostenibili, mutuo e assicurazione compresi, la nuova cessione sul mercato di prestiti deteriorati per **410 milioni**, un maggiore sostegno alle Casse nei concordati e nelle procedure concorsuali, esplose negli ultimi tempi, cercando soluzioni «come in **Funivie Folgarida Marilleva**».

Il piano anti-sofferenze è stato esposto ieri alle Casse rurali, che nel frattempo, pressate anche dalla Banca d'Italia, stanno chiudendo i **bilanci 2013** in rosso (almeno quattro Casse) o con utili risicati. E, nel caso della Rurale di **Folgarida** in perdita da tre esercizi, si apprestano a fondersi con un'altra banca cooperativa, quella dell'**Alta Vallagarina** (ne parliamo in cronaca di Rovereto a pagina 27).

La «filosofia» del piano, spiegano Sartori e il presidente di Cassa Centrale **Giorgio Fracalossi**, è la gestione attiva dei crediti deteriorati. Servono strumenti innovativi e, nel caso del progetto immobiliare, il credito cooperativo trentino ci lavora da tempo, con un continuo confronto con Bankitalia.

«In Italia - ricorda Fracalossi - rispetto ai livelli pre-crisi le com-

pravendite di abitazioni sono calate del 54%. Nomisma prevede anche quest'anno un calo dei prezzi superiore al 5%. Ciononostante, sono almeno **800 mila** i nuclei familiari che si dichiarano disponibili ad acquistare una casa. In Trentino sono circa **8 mila**». Nella seconda metà del 2013 il numero di domande di mutui delle famiglie è tornato a crescere del **3,6%**, dopo due anni di crisi che hanno visto contrarsi la domanda del 42% nel 2012 e del 19% nel 2011.

«In un mercato connotato da una marcata crisi, le banche hanno il dovere di difendere i valori degli immobili posti a garanzia dei propri crediti - afferma Sartori - ma così facendo difendono anche il lavoro e il territorio». Il progetto ruota sulla società immobiliare di Cassa Centrale, **Centrale Gestioni Immobiliari**, e le immobiliari che le Rurali sceglieranno di costituire - «snelle - sottolinea Sartori - con cda a 3 o 5 membri, di cui 1 o 2 indipendenti» - nonché sulla società di servizi in outsourcing **Centrale Credit & Real Estate Solutions** (Cres).

Le immobiliari di Cassa Centrale e delle Rurali, finanziate dalla banca, acquisteranno gli immobili che vanno all'asta nell'ambito dei **300 milioni circa di sofferenze** delle Casse in campo edile-immobiliare, ad un prezzo, precisa Sartori, di mercato. La Rurale, quindi, è tenuta ad operare una adeguata svalutazione del credito, che si basi rigorosamente su valori di mercato. «Il progetto immobiliare di sistema deve garantire la difesa dei valori reali degli immobili e non un sostegno a valori fittizi».

Nel caso in cui si acquisisca un cantiere non finito, Cres offrirà il necessario supporto ingegneristico per il progetto di com-

pletamento. In tutti i casi, la società di Cassa Centrale sosterrà le Rurali nella successiva valorizzazione e vendita dell'immobile. A questo scopo nasce il portale **Vetrina immobiliare Casse rurali** - che per le Bcc venete e di altre regioni si chiama **Bcc bacheca immobiliare** - dove verranno caricati gli edifici in vendita.

Che avranno un particolare appeal non solo per la controparte solida ma anche perché sarà stato già deliberato il **mutuo** e saranno già coperti gli aspetti assicurativi con la partecipazione di **Assicuragroup**.

«Vogliamo collaborare, non metterci in concorrenza con gli operatori del mercato - rimarca Sartori - Ma in altri paesi come la Germania e l'Austria **Raiffeisen** e **Volksbank** fanno già queste cose. Con questa iniziativa il nostro sistema fa un grande salto di qualità».

Un'altra parte delle sofferenze delle Rurali sarà ceduta sul mercato, nella seconda operazione

di questo tipo dopo la vendita di **150 milioni** di crediti non performing lo scorso dicembre da parte di 22 Bcc, di cui **7 Rurali**. La nuova operazione, sempre curata da Cres, dovrebbe aggirarsi sui **410 milioni**, ma forse anche una cifra superiore, in capo a 40 Bcc, di cui **6 Rurali**, che saranno ceduti «pro soluto», cioè la Cassa non li vede più. Si tratta delle sofferenze più vecchie ma, sottolinea Sartori, sono operazioni rotative, «chiusa una se ne apre un'altra».

Il supporto di Cassa Centrale si estenderà poi all'ottimizzazione delle operazioni standard e alla ricerca delle soluzioni nelle procedure concorsuali. «La filosofia è quella del concordato di Funivie Folgarida: la banca parte attiva della soluzione».