

Il credito

Banche, immobili svenduti la beffa dei titoli tossici

Le imprese lanciano l'allarme: «Così edilizia ancora più in crisi»

Nando Santonastaso

La legislatura uscente se n'è occupata poco e in modo anche confuso. Ma le conseguenze che la cessione degli Npl, l'enorme massa di crediti deteriorati in pancia alle banche, stanno creando al mercato immobiliare e più in generale alla solidità delle imprese delle costruzioni, ancora impegnate soprattutto al Sud ad uscire dalla crisi, sono tutt'altro che secondarie. L'allarme, rilanciato pochi giorni fa dalla neopresidente dell'Associazione dei costruttori di Napoli Federica Brancaccio nell'intervista al Mattino, è corroborato da numeri preoccupanti: dei 274 miliardi di euro di Npl calcolati a fine settembre (erano 330 miliardi l'anno precedente), al settore delle costruzioni faceva capo il 30% delle sofferenze lorde (170 miliardi in totale), pari a 35,5 miliardi di euro. Parliamo di crediti che la banca non ritiene più recuperabili e che al 70% sono attribuibili al mondo delle imprese. Se quelle del settore edile ne "coprono" metà, come abbiamo appena visto, si ha l'esatta consistenza della gravità del problema per le aziende di questo comparto. La dismissione degli Npl, infatti, sta avvenendo - denunciano i costruttori - attraverso i fondi speculativi e il rischio di svendita a prezzi quasi irrisori di stock immobiliari pubblici e privati sembra evidente.

«I fondi, quasi tutti stranieri e dunque non obbligati a pagare almeno le tasse da noi, acquistano a valori irrisori rispetto al valore del credito sottostante», conferma l'architetto Gaetano Troncone, vicepresidente

dell'Acen di Napoli e conoscitore della materia. Non a caso, secondo una stima recente, ammonterebbe a oltre 33 miliardi di euro il valore degli Npl con "sottostante immobiliare" (ovvero con garanzia immobiliare) che nel 2017 è già passato nelle mani di compratori esteri, soprattutto in arrivo dagli Stati Uniti. Ma per Banca Ifis è possibile che quella cifra sia approssi-

mata per difetti e che la quota sia schizzata a oltre 100 miliardi. Per capire ancora meglio di cosa parliamo, è opportuno precisare che gli immobili a garanzia dei crediti in sofferenza sono per il 50% uffici e spazi retail, per il 30% immobili industriali o di logistica, per il 10% alberghi e per un altro 10% residenze. Attualmente, dicono gli esperti del settore, gli Npl garantiti da immobili si vendono al 35% del loro valore originario.

Ecco perché tra le criticità inserite nel "Manifesto" redatto dall'Acen e da una nutrita schiera di Associazioni in vista della scadenza elettorale, il tema degli Npl e della svendita immobiliare è ai primi posti. «Siamo di fronte ad un problema che investe l'economia reale, non solo le imprese cioè ma

anche le famiglie - dice Troncone -. L'effetto immediato di una cessione in blocco dei crediti problematici in tempi ristretti è una netta diminuzione dei prezzi degli immobili rispetto al loro valore reale, con conseguente reazione depressiva sul mercato immobiliare e pesanti ricadute sulle imprese e indirettamente sui livelli occupazionali, già duramente colpiti dalla crisi. Per non accennare anche alle conseguenze sulle politiche del credito: le banche dovrebbero ricapitalizzare per recuperare le perdite derivanti dalla svendita dei propri crediti e rivalersi di conseguenza sui finanziamenti destinati alle imprese, insomma un nuovo credit

crunch».

Scenario fosco ma a dir poco credibile (per non parlare della

mazzata sulla ricchezza delle famiglie, proprietarie di immobili che se svalutati potrebbero innescare un perverso meccanismo su consumi e investimenti). Lo dimostra l'andamento delle aste immobiliari, strettamente legate al fenomeno dei crediti deteriorati (quando un debitore non paga il mutuo o il finanziamento, la banca spesso si vede costretta a mandare all'asta l'immobile offerto in garanzia): su 357mila immobili all'incanto in Italia in base ai dati dell'estate scorsa, il valore base di 88 miliardi scenderà secondo le previsioni a 44 miliardi per via di aste più volte disertate e quindi dell'abbattimento del prezzo, per crollare verosimilmente a 25 miliardi. Morale: 63 potenziali miliardi rischiano di andare in fumo.

«L'obiettivo della banca - dice l'Abi, l'Associazione di categoria - è sempre la valorizzazione dell'immobile in garanzia di crediti deteriorati per tutelare da un lato il creditore stesso e dall'altro il debitore che riceve l'eventuale differenza tra valore dell'immobile e debito residuo. Non è un orientamento di massima ma lo scopo delle "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" elaborate dall'Abi insieme a tutti gli operatori di mercato per favorire la massima trasparenza». Il Tesoro, che si sta occupando della questione, sarebbe orientato a offrire garanzie per la cartolarizzazione delle sofferenze ma ai costruttori la soluzione piace poco. Spiega Troncone: «Un'azienda che rimane in vita dopo avere sopportato i colpi di una crisi durissima e non ancora conclusa, che riesce a presentare un piano industriale per ribadire la sua credibilità e rimetter-

Acen
«I fondi rilevano a prezzi irrisori rispetto al valore del credito»

I dati
Su 357mila stabili all'asta il valore di 88 miliardi rischia di calare a 25

L'esperto
L'architetto Gaetano Troncone vice presidente Acen



si in gioco, non può ottenere nuovo credito se è segnalata nella centrale rischi del sistema bancario. Una situazione pesante dalla quale però si potrebbe uscire se, come proposto dall'Ance, le si offrisse una seconda possibilità. Se ad esempio il Tesoro mettesse le garanzie a disposizione delle imprese che dimostrano di potersi riprendere». Ovvero, oltre a permettere al debitore di riacquistare il debito se esistente ancora, i costruttori chiedono che si ritorni al dialogo tra Stato, banche e imprese stesse sulla valorizzazione

degli Npl perché tutti ci guadagnerebbero: le banche perché avrebbero una rivalutazione dei crediti deteriorati, lo Stato si garantirebbe un gettito aggiuntivo per le minori svalutazioni effettuate dalle banche e le imprese delle costruzioni potrebbero vedere ridotta la propria rischiosità. Se ne dovrebbe discutere nella legislatura che sta per iniziare, sempre ammesso che ce ne sia la volontà politica. Ma su questa non tutti sono disposti a scommettere.

NPLs BANCARI AL 30 SETTEMBRE 2017
miliardi di euro

	imprese	famiglie produttrici	famiglie per consumi	famiglie per acquisto casa	altro non specificato	Totale
Sofferenze Lorde	120,1	13,9	2,7	16,5	17,8	170,9
Inadempienze probabili	73,6	4,7	1,9	6,7	9,9	96,7
Scaduti/Sconfinamenti	2,7	0,7	0,9	0,8	1,3	6,4
Totale Crediti Deteriorati	196,4	19,3	5,4	24,0	28,9	274,1

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia