

IMMOBILI

Scenari Immobiliari pubblica i dati del primo semestre: il valore del fondo Clesio, proprietario del quartiere, si è dimezzato da 80 a 40 milioni, -17% nell'ultimo anno

In sei mesi vendite per appena 1,2 milioni e ora restano solo due anni di tempo. Castello sgr tratta con Banco Bpm, Unicredit, Intesa, Volksbank per tagliare il debito del 40%

Albere, case invendute per 209 milioni

Debiti per 163 milioni. Per evitare il crac, perdite accollate agli azionisti

FRANCESCO TERRERI

twitter: @fterri

A due anni dalla scadenza, il fondo immobiliare Clesio, gestito da Castello sgr e proprietario del quartiere Le Albere, si ritrova con immobili invenduti per 209 milioni di euro. Nel primo semestre di quest'anno, dopo un 2017 piatto, sono stati venduti tre alloggi per un valore complessivo di 1 milione 150 mila euro. A questo ritmo ci vogliono novant'anni per smaltire l'arretrato. Ma il 31 dicembre 2020 scade l'ultimo accordo con le banche creditrici, datato 2015, per cui bisogna rientrare da oltre 150 milioni di debito e restituire ai quotisti del fondo 12 milioni di finanziamento soci, per un totale di quasi 163 milioni di indebitamento. Insomma il fondo è sull'orlo del default. Lo certifica l'ultimo rapporto di Scenari Immobiliari, che aggiorna i dati a metà 2018. Il va-

Il piano anti-default: ristrutturare il debito e cederlo con gli immobili ai soci del fondo

lore della singola quota di Clesio scende ancora a 25.363 euro che, moltiplicato per le 1.600 quote del fondo, fanno un valore netto di 40,6 milioni. È la metà del valore iniziale, pari a 50 mila euro a quota, cioè a 80 milioni, e in realtà anche superiore perché, nei primi anni dopo il conferimento dell'area al fondo Clesio da parte di Iniziative Urbane, il valore era lievitato ben oltre i 50 mila euro. Nell'ultimo anno il valore netto del fondo è sceso del 17%. Il tasso di occupazione degli immobili è al 28,7%, il valore del patrimonio immobiliare a 209,3 milioni, il debito a 162,83 milioni, il rosso semestrale è di circa 4 milioni dopo 19,8 del 2017.

Per evitare il crac si sta trattando per arrivare ad una ristrutturazione del debito in cui le banche creditrici accettino un taglio dal 20 al 40%, portandolo verso i 100 milioni e anche meno, e gli immobili invenduti e l'indebitamento rimanente sia distribuito tra gli azionisti, mettendo in liquidazione il fondo. La cordata bancaria che ha finanziato l'operazione Le Albere è guidata da Banco Bpm - all'epoca Banca Popolare di Verona - e comprende Unicredit,



110

MILIONI DI EURO
IL TERRENO

L'area ex Michelin, cioè i 12 ettari di terreno, è stata conferita al fondo Clesio per 110 milioni di euro

230

MILIONI DI EURO
IL VENDUTO

Alle Albere sono stati venduti immobili per 230 milioni di euro di cui 110 per Muse e Buc

Il quartiere Le Albere sorto sull'area ex Michelin

Intesa Sanpaolo, all'epoca Btb, e Volksbank. La maxi linea di credito iniziale (siamo nel 2007) era di 182,4 milioni, di cui 116,7 Banco Bpm, 36,5 Unicredit, 6,9 Intesa, 22,3 Volksbank, con un'ipoteca sull'area ex Michelin di 273,6 milioni. Gli azionisti del fondo comprendono l'Isa, che dopo aver rilevato la parte della Cis di Verona

Isa ha il 32% di Clesio, Fondazione Caritro il 21%, Dolomiti Energia il 20%, Itas l'11%

detiene 510 quote su 1.600 pari al 31,9% del totale, Fondazione Caritro, 336 quote pari al 21%, Dolomiti Energia, 322 quote pari al 20,1%, Itas con 186 quote pari all'11,6%. Tra i quotisti minori, hanno qualcosa Mediocredito Trentino Alto Adige (0,9% del totale) e Uctis, la finanziaria di Concommercio Trentino (0,5%).

I SOCI TARENTINI

Di fronte alla crisi, avanzate proposte di affitto calmierato al ceto medio No di Castello sgr: svaluterebbe il quartiere. Ma intanto si perde valore

Investitori già in rosso di 25 milioni



La Buc, Biblioteca Universitaria Centrale

Le società e gli enti trentini che hanno investito nell'operazione ex Michelin hanno finora svalutato le quote di partecipazione al fondo Clesio di 25 milioni di euro e ora stanno per ritrovarsi distribuite le perdite del fondo, con un valore dimezzato rispetto all'inizio. Si tratta di un colpo pesante per alcuni tra i maggiori operatori e investitori della nostra provincia, dall'Isa alla Fondazione Caritro, da Dolomiti Energia all'Itas. Una stangata che forse sarebbe stata più contenuta se i gestori del fondo, Castello sgr e l'azionista di maggioranza Isa, avessero superato il tabù delle «case popolari». Fin dall'inizio è stato detto «mai l'Ita alle Albere» perché il valore degli appartamenti green progettati da Renzo Piano ne avrebbe sofferto. L'unica apertura in tal senso è stato l'avvio delle locazioni di alloggi e negozi, a prezzi di mercato naturalmente, che ha consentito di limitare i danni delle mancate vendite. Ma, soprattutto dopo l'arrivo della Buc, la Biblioteca di Ateneo, e la crescita di vivacità del

quartiere, c'era la possibilità di aprire a operazioni tipo affitti convenzionati per il ceto medio. Idee su progetti di welfare sono state avanzate dalla Fondazione Caritro. Senza esito. E ora la perdita di valore è ancora maggiore. Isa aveva 414 quote del fondo Clesio su un totale di 1.600. Ne ha rilevate altre 96 dalla Cis, la finanziaria di Verona in crisi partecipata da investitori veneti, lombardi e trentini. Ne possiede quindi 510, che all'inizio valevano più di 25 milioni e ora sono state svalutate di 6 milioni proprio nell'ultimo bilancio. Fondazione Caritro ha in pancia 336 quote di Clesio, per un valore iniziale di oltre 16 milioni, svalutato di 7 milioni negli ultimi due anni per cui ora il valore a bilancio è di 9,3 milioni. Dolomiti Energia ha ereditato dall'allora Trentino Servizi 322 quote di Clesio, il cui valore è passato dai 15,7 milioni iniziali agli 8,7 attuali, con una svalutazione di quasi 7 milioni. Itas possiede 186 quote e ora le valuta 5,2 milioni rispetto ai 9 iniziali: 4 milioni in meno. **F. Ter.**