

**Asset in sofferenza.** Il 50% degli Npl italiani è garantito da edifici, di cui il 10% sono strutture ricettive. Le piccole dimensioni di molti alberghi scoraggiano gli investitori esteri, nonostante il settore sia in crescita

# Immobili turistici e crisi del credito

## Una partita da quasi 15 miliardi

**Evelina Marchesini**

Il turismo come risorsa primaria dell'Italia è anche una nota dolente sul fronte dell'indebitamento, con migliaia di realtà che non riescono più a rimborsare i finanziamenti bancari e piombano nel pianeta degli Npl, i non performing loans. Il 10% del credito italiano deteriorato è garantito da immobili ricettivi: una percentuale decisamente alta e probabilmente finora poco percepita. A ricavare e pubblicizzare il dato, una ricerca condotta da Deloitte e Gma (società di credit management) da cui emerge una fotografia allarmante. Il 50% del credito deteriorato del mercato italiano è garantito da immobili. Attualmente il valore del mercato degli Npl secured nel settore del turismo è pari a circa 13-15 miliardi di euro in Italia. Al tempo stesso, gli investimenti nel settore sono stati pari a 1,6 miliardi, di cui quelli internazionali ricoprono più del 60%, pari a 1,1 miliardi. Nel complesso si è registrata una crescita dei volumi di investimento del 7,2% dal 2016 ed è proprio la crescente attrazione degli investimenti nel settore a trasformare una situazione problematica in op-

portunità per il settore turistico-alberghiero e il Pil in generale.

«Nell'attuale momento storico il mercato dei crediti in sofferenza è attivo e si assiste allo sviluppo del mercato degli Utp, i cosiddetti "unlikely to pay"; fra qualche anno lo stock di crediti deteriorati si ridurrà per effetto di cessioni e cancellazioni e pertanto anche l'offerta di investimenti alternativi sarà ridotta - commenta Umberto Rorai, partner di Deloitte -. Le transazioni che hanno riguardato il settore turistico-alberghiero hanno superato i 18 miliardi di euro negli ultimi anni e risultano in crescita con picchi del 15% dei volumi ceduti».

Banche e servicer a volte non sono ancora attrezzati per gestirli. «L'ipoteca di un Npl può essere posta su beni molto diversi tra loro, i quali vanno quindi gestiti in maniera completamente differente e ogni categoria di asset richiede un approccio di servicing specifico - commenta Emanuele Grassi, Ceo di Gma ».

«Dal nostro punto di osservazione - spiega Riccardo Serrini, Ceo Gruppo Prelios - posso dire che Prelios Credit Servicing ha oggi oltre 250 strutture turistico-alberghiere come collaterali di Npl». Perché questa difficoltà, considerato soprattutto che l'Italia è uno dei mercati più interes-

santi del mondo dal punto di vista turistico? «I motivi sono soprattutto strutturali e storici - continua Serrini - In Italia non esistono catene alberghiere di grande dimensioni. La proprietà è frazionata. Spesso strutture anche importanti e di prestigio sono in mano a proprietà e conduzione di tipo familiare, con necessità di capitale e con problematiche legate al cambio generazionale. La dimensione media degli alberghi è spesso piccola rispetto agli standard internazionali. Il che rende queste strutture poco appealing agli occhi delle grandi catene». Ma come si potrebbero utilizzare? «La situazione potrebbe essere molto interessante per operatori industriali, con una view di medio-lungo termine, che volessero partire con un processo di creazione di catene di hotel di qualità aventi dimensioni medio-piccole, in cui riversare grande competenza e conoscenza delle clientele internazionali, e una gestione molto efficiente dell'operatività, a partire dal marketing e dal processo di booking. Questa potrebbe essere una soluzione nuova e intelligente, profittabile per gli attori, e di vantaggio per uno degli asset più importanti del nostro Paese» conclude Serrini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Montagna. Il Villaggio Valtur di Marilleva in Trentino uno dei resort passati dalla gestione Cdp nel fondo Ft1

## ANCORA CINQUE RESORT IN VENDITA

# Dal caso Valtur la crescita del ruolo di Cdp

Dalla gestione della vicenda Valtur agli investimenti in asset strategici a livello turistico per lo sviluppo del Paese. La Cassa depositi e prestiti, con il Fondo investimenti turismo, ha l'obiettivo di mobilitare risorse economiche per il sostegno del settore, per sostenere la crescita di operatori italiani nell'hospitality e cercare di correggere alcune, se non tutte, le peculiarità che limitano la nostra offerta turistica rispetto ai principali competitor. «Il Fit ha l'obiettivo di attrarre capitali terzi e di incentivare il settore immobiliare ricettivo» ha spiegato Alessandro Belli, di Cdp Investimenti Sgr. Tre i principali obiettivi: riqualificare l'infrastruttura turistica italiana; far evolvere il modello di impresa

del settore tramite la separazione tra la componente gestionale e quella immobiliare; attrarre investimenti, nazionali ed esteri.

Cdp ha apportato 250 milioni di euro in Fit, come "anchor investor". A Fit fanno capo due tipologie di veicoli, il fondo Ft1 e i "fondi turismo X": il primo è un "blind pool" gestito direttamente da Cdpi Sgr, orientato a creare un portafoglio diversificato; i secondi sono fondi-progetto, dove sono già individuati il co-gestore, il gestore e/o il portafoglio di asset. A entrambi partecipano sia la piattaforma Fit, sia investitori professionali esterni.

A oggi il fondo Ft1 ha 111 milioni di asset in portafoglio divisi in cinque resort per un totale di 1.948 camere (altri asset sono in

acquisizione). Sono il resort di Pila, il Club Bahia Achei (Cs), il Ti Blu Village Club (Mt), il resort di Ostuni e quello di Marilleva (Tn). Dalla vicenda Valtur è derivata una case history di successo per i tre villaggi di Marilleva, Pila e Ostuni. Nell'aprile 2018 i villaggi sono stati inseriti nel fondo Ft1 dopo aver sottoscritto con Valtur la risoluzione consensuale dei contratti di locazione sui resort stessi tramite un accordo transattivo, e nel maggio seguente è stato firmato un accordo quadro con Th Resorts (previo beauty contest) come nuovo gestore, così che oggi i resort sono tutti operativi e al tempo stesso alimentano il Ft1 con locazioni.

—Ev.M.

© RIPRODUZIONE RISERVATA