

LE CASE DI RISPARMIO

Perché le banche che hanno bisogno di liquidità cominciano come prima cosa a cedere il proprio patrimonio immobiliare. Lo ha fatto Mps e oggi (in un cda straordinario, convocato di domenica) ci prova anche Profumo

Roma. Oggi è in programma un cda straordinario di Unicredit. L'obiettivo del gruppo capeggiato da Alessandro Profumo è di rafforzare la patrimonializzazione, un'esigenza sottolineata anche da Bankitalia. Così, dopo una settimana in cui la banca italiana più internazionalizzata ha fatto registrare cali consistenti a Piazza Affari, e sui quali sta indagando la Consob per valutare eventuali irregolarità, i vertici del gruppo si apprestano a varare un'operazione straordinaria. L'ipotesi più probabile passa attraverso un aumento di capitale (ipotesi però negata di recente da Profumo) attraverso anche una distribuzione del dividendo ai soci con azioni proprie. Ma non si escludono altre strade come quelle di un prestito. Sullo sfondo, comunque, c'è sempre la possibile cessione di azioni Generali, legate a un bond che ora non converrebbe estinguere. Tutto questo, mentre Profumo si appresta a dar corso a una recente delibera del cda che gli ha conferito un mandato a vendere parte degli immobili.

Ma non c'è soltanto Unicredit, tra i maggiori istituti italiani, a valutare la possibilità di dismettere asset immobiliari. Le operazioni principali in corso sono quattro e al Foglio le illustra Massimo Caputi, amministratore delegato di Fimit sgr, uno dei principali protagonisti del real estate: "Unicredit sta creando un fondo ad apporto dove far confluire il suo patrimonio immobiliare; Banco Popolare ha chiuso con Generali l'accordo per la creazione di un fondo da un miliardo di euro; Monte dei Paschi dopo aver cercato un partner industriale al momento ha sospeso l'operazione che forse ripartirà con una cartolarizzazione. Infine, c'è Intesa Sanpaolo che ha stipulato con noi l'accordo per Immit" - società del gruppo creditizio che doveva essere quotata in Borsa. Un'operazione particolarmente rilevante quella chiusa da Caputi con la banca guidata da Corrado Passera, anche se fonti vicine a Intesa affermano che ci siano ancora dettagli da definire. Con un'offerta di 865 milioni di euro, Fimit ha acquisito 285 sedi del gruppo

milanese, ottenendo così uno sconto di circa il 26 per cento sul valore di mercato complessivo degli asset pari a 1,2 miliardi. Si tratta di immobili di grande prestigio, ubicati per la maggior parte a Milano e Roma. Non sarà nella partita Francesco Gaetano Caltagirone, il cui nome nelle cronache spesso si associa a quello di Caputi. "Saranno presenti solo investitori istituzionali, nessun operatore di mercato", chiarisce l'ad di Fimit, Fimit sgr era nata in ambito Mediocredito, poi passata a Banca di Roma, quindi transitata per Capitalia, infine approdata a Unicredit. La banca di Alessandro Profumo non ha ritenuto però strategico mantenerne il controllo, cedendo il 51 per cento. Nel rimescolamento azionario, Caputi ha incrementato la sua quota (tramite Ifim srl) dal 2 al 26 per cento, diventando il secondo azionista dopo l'Inpdap. Nel cda hanno fatto il loro ingresso Marco Staderini (già nel cda Rai in quota Udc) e l'ex presidente Alitalia, Aristide Police.

Non è un caso, dunque, che nel bel mezzo di queste turbolenze, l'ad di Unicredit ha annunciato lo scorso 23 settembre la creazione di un fondo in cui far confluire il patrimonio immobiliare da collocare sul mercato. "Non è certo un'iniziativa risolutiva - osserva un banchiere d'affari - si cerca solo di raffreddare il clima. E' opinione diffusa nel nostro ambiente che le pressioni in corso su piazza Cordusio siano un po' strumentali e che termineranno quando faranno un passo indietro su Generali e Mediobanca". Di probabili disinvestimenti immobiliari si parla anche per Bnl Paribas, che nelle scorse settimane, dopo aver deliberato la liquidazione di Bnl Fondi Immobiliari Sgr, ha approvato un piano di smobilizzo del patrimonio. Rumors di mercato parlano di un possibile interessamento da parte della Fao per la sede di piazza Albania, ma dalla banca si fa notare invece che "fino a ora sono pervenute solo manifestazioni di interesse da parte di alcune catene alberghiere per le nostre proprietà su Via Veneto. Le valuteremo, ma non abbiamo necessità di far cassa".

