

PRIMO PIANO

La storia
di una rinascita

di Salvatore Santoni

Sassari È il 1969: Salvatore Fronteddu tira su il primo supermercato di Dorgali. Una ditta florida, a conduzione familiare, che inizia subito a mettere ramificazioni nei dintorni: prima uno, poi due, tre, fino a cinque punti vendita. Tutto gira per il verso giusto per tanti anni, poi la realtà travolge l'azienda e l'intera famiglia: la crisi del 2009, le banche che battono cassa, e quei 1500 metri quadri in via Lamarmora 18 che finiscono all'asta. Una battaglia combattuta con grinta e tra mille peripezie sino al lieto fine: la famiglia Fronteddu ha rifiutato di dichiarare fallimento ed è riuscita a salvare l'azienda mettendo al tappeto le banche e cancellando le procedure esecutive.

Come una calamità Il supermercato aveva una affiliazione con un grosso marchio. I Fronteddu lavoravano tranquillamente, l'attività era fiorente. Nel 2001 l'azienda ha perso il suo storico fondatore ed è rimasta agli eredi: Franca Fronteddu, sua madre e sua sorella. Avanti senza intoppi fino al 2006, quando emergono le avvisaglie di una crisi del gruppo "madre" che di lì a poco avrebbe trascinato nel baratro la famiglia di imprenditori. «Il marchio è stato travolto nel 2009 e noi con loro - spiega la titolare, Franca Fronteddu - Le banche sono venute a bussare da noi perché ci siamo ritrovati con un mutuo con rate importanti. Quando ho rilevato l'azienda avevo soltanto 26 anni, non ero in grado di affrontare un problema del genere. Mi sono fidata e ho firmato le carte che c'erano da firmare. Poi le vendite si sono ridotte e non riuscivamo a saldare i 14mila euro di rata mensile».

All'asta Ai problemi con le banche si sono aggiunti anche i costi "vivi" di ogni azienda. «Cominciò col mutuo, poi c'erano le fatture dei fornitori, i dipendenti da pagare - riprende la commerciante - Ci hanno chiuso tutti i conti correnti e hanno pignorato quello che potevano: le mura, la merce, le attrezzature, mi hanno bloccato persino l'auto. Avevamo mani e piedi legati, abbiamo dovuto ridurre i punti vendita da



«Così ho salvato l'azienda di famiglia finita all'asta»

Dorgali I Fronteddu si riprendono il supermercato
«La banca aveva applicato interessi troppo alti»

chiacchierata. Dorgali è una piccola comunità, le voci corrono e i pettegolezzi spesso fanno male più degli schiaffi. E Franca Fronteddu purtroppo ha conosciuto bene quella sensazione di avere addosso i giu-

Dieci anni di battaglie in tribunale con i beni pignorati ma alla fine i commercianti hanno bloccato la procedura

dizi della gente. «Ci sentivamo come degli appestati - dice ancora - ne dicevano di cotte e di crude su di noi anche senza sa-



stato il primo "picche" - riprende la commerciante - poi alla banca: ancora peggio. In quel momento non eravamo in una situazione disperata, ma quando ci hanno voltato le spalle siamo entrati in crisi

Franca, la titolare:
«È stato doloroso sentirsi giudicati, grazie ai clienti che non ci hanno mai abbandonato»

profonda. Con buona parte del locale pignorato e i conti correnti bloccati, i Fronteddu non avevano possibilità nem-

L'azienda è stata fondata nel 1969 dal patron Salvatore Fronteddu con l'apertura del primo supermercato a Dorgali. La crisi del 2009 del grosso marchio a cui erano collegati ha investito anche loro e le banche hanno iniziato a pignorare

no potuto e voluto attendere».

La rinascita La svolta è arrivata quasi per caso, quando anche l'ultima speranza sembrava perduta. «Dopo aver sentito due o tre avvocati - racconta ancora la commerciante - eravamo disperati. C'è chi ci ha sconsigliato il ricorso contro le banche e chi, invece, per fare causa ci ha chiesto 60mila euro: un paradosso visto che in quel momento eravamo in forte difficoltà. C'è anche chi ci ha consigliato di dichiarare fallimento, ma non volevo perdere gli immobili costruiti da mio padre, il sacrificio di una vita intera». Poi, all'improvviso la svolta: entra in scena il Codaccons. «Avevamo praticamente perso le speranze - continua Franca Fronteddu - e l'avvocato Giuseppe Careddu di Nuoro ci ha consigliato di provare con l'associazione, indirizzandoci alla presidente, l'avvocato Diana Barrui».

Vittoria «Al Codaccons hanno immediatamente preso in esame la nostra situazione senza chiederci un centesimo di parcella - continua Franca - e dall'analisi dei conti correnti hanno capito subito dove stava il problema: c'era una differenza enorme tra gli interessi che ha applicato la banca e il massimo consentito dalla legge». E così, il giudice ha dato ragione all'imprenditrice dorgalese che è riuscita ad azzerare il debito dando un colpo di spugna all'asta giudiziaria. «Siamo riusciti a recuperare buona parte dell'immobile -

PRIMO PIANO



Franca Fronteddu dietro alla cassa del suo supermercato in via Lamarmora a Dorgali

«Non arrendersi e farsi aiutare: spesso gli istituti sbagliano»

Barrui (Codacons): «Nell'isola centinaia di casi assurdi»

Sassari Gli archivi del Codacons sono costellati di fascicoli di aziende e storie come quelle della famiglia Fronteddu di Dorgali, strappate alle aste giudiziarie. C'è chi, come loro, è andato in pari con la banca e si è visto restituire gli immobili, oppure chi ha avuto un bello sgravio sul presunto debito iniziale. E c'è perfino chi è riuscito, da una posizione di debitore a diventare creditore nei confronti della banca.

«C'è un patrimonio incredibile all'asta nell'isola», spiega la presidente del Codacons, l'avvocato Diana Barrui - il problema è che spesso le persone cercano di difendersi da sole e non riescono. Il messaggio da far passare è questo: fatevi aiutare dagli esperti. Noi facciamo questo quotidianamente».

Il presupposto di partenza è pacifico: si tratta in ogni caso di persone che hanno preso i soldi dalle banche, che poi hanno avuto problemi per milleragioni (crisi, investimenti sbagliati, etc.). Debitori che spesso hanno dato una fidejussione e nel momento in cui il debito viene aggredito si ritrovano la casa - spesso la prima - all'asta.



Diana Barrui
Avvocato presidente regionale del Codacons

L'avvocato: «Nelle pratiche dei mutui spesso ci sono degli errori che invalidano il rapporto finanziario»

«Noi spulciamo le pratiche di finanziamento - riprende Barrui -. Spesso il consumatore non sa che la banca agisce senza prova, oppure ha la documentazione incompleta. Molti casi si possono salvare, oppure si può addirittura trovare un accordo con la banca. Il consumatore deve capire che

si, lui è un debitore, ma anche che la banca a volte mette in atto atteggiamenti poco chiari. Mi riferisco, per esempio, agli interessi anatocistici. Quindi alla fine dell'analisi spesso le partite si compensano. Oppure, come è capitato, ci si ritrova davanti a una situazione in cui il debitore è diventato creditore della banca. Ci sono dei casi che hanno davvero dell'incredibile».

«Bisogna sempre valutare e non gettare mai la spugna - dice ancora la presidente del Codacons - perché qualche soluzione si può trovare sempre. Nella mia carriera ho notato che all'imprenditore serve del tempo. Mi spiego meglio: quando arriva il pignoramento sull'azienda spesso l'imprenditore ha dei crediti da recuperare dai suoi clienti. Con una causa si può dare ossigeno quel tanto che serve affin-

ché l'azienda riscuota le partite facendo rientrare il problema. Se non ci si oppone, invece, la banca va avanti come un treno e i beni finiscono all'asta».

L'ostacolo più grande in queste situazioni è una sor-

«Non bisogna mai gettare la spugna e prima di ogni altra cosa recuperare e leggere tutti i documenti»

ta di timore reverenziale. «C'è la tendenza a non voler si opporre alla banca - conclude Diana Barrui - perché la vedono come un'entità invincibile. I debitori si sentono in difetto non sapendo che in realtà gli istituti non possono avanzare certe pretese. Il primo avversario da battere è la paura». (s.sant.)

Nel 2022 in Sardegna le procedure esecutive hanno superato il valore di 700 milioni di euro

► Case, villaggi turistici e alberghi, attività commerciali, appartamenti, impianti sportivi, veicoli, macchinari industriali, arredi, pezzi d'arte, piccole e grandi aziende. Solo oltre 4.600 le aste giudiziarie attivate nell'isola nel 2022, un pezzo di Sardegna che vale oltre 700 milioni di euro che è stata impacchettata nei tribunali per cambiare proprietario. Cifre che collocano l'isola al 12esimo posto a livello italiano. La media di aste è stata di 386 procedure al mese e i prezzi a base d'asta hanno raggiunto quota 731 milioni di euro, con un paniere di offerte minime che è arrivato a toccare 571 milioni. Il valore medio dei lotti messi in asta, invece, è stato di 157 mila euro. A scattare la fotografia è il "Report Aste", analisi annuale sulle procedure esecutive e concorsuali immobiliari elaborato dal Centro Studi AsteSy Analytics di "NPLs RE Solutions". Il report entra nel dettaglio delle 107 province italiane dove la frammentazione entra ancora di più nello specifico. La prima provincia dell'isola per concentrazione di procedure



esecutive è proprio quella di Sassari, che con 2.063 aste si attesta nel ruolo di capofila sardo. Numeri, quelli del Sassarese, che sono in aumento rispetto alla rilevazione effettuata l'anno precedente. A seguire c'è la città metropolitana di Cagliari con 1808 aste; poi il Nuorese con 388; il Sud Sardegna con 217 e l'Ostianese con 161. (s.sant.)

Beni per 900mila euro bloccati per 8 anni

La disavventura di un imprenditore a causa di una fidejussione "fantasma"



Sassari Nella bacheca dei trionfi dell'avvocato e presidente del Codacons Diana Barrui c'è un altro bel salva-

Una volta uscito dalla società di Pellegrini

tà molto conosciuta nel Nuorese. Si tratta di Carlo Pellegrini, vicepresidente di Ippidri Sardegna, che

sione da 115mila euro che avevo dovuto garantire. Sembrava tutto in ordine, nel senso che per me il rapporto era interrotto, ed era finita lì. In banca non risultava più nulla ma poi un giorno ecco l'amara sorpresa: mi arriva un decreto ingiuntivo e siamo andati avanti con l'avvocato fino a

beni per questi 115mila presunti che io avrei dovuto pagare. La vicenda processuale di Carlo Pellegrini si è chiusa con una vittoria: dai 115mila euro iniziali alla fine ne spenderà "soltanto" 12mila. Ma non è detto, perché l'imprenditore non ha alcuna intenzione di mollare la presa. «Ho già detto