

Il flop. Dimensioni eccessive e scarsa documentazione

La finanza creativa non ripete il successo

■ Correva l'anno 2001 quando la Scip 1, la prima operazione di cartolarizzazione degli immobili degli enti previdenziali, venne presentata agli investitori. La creazione di Giulio Tremonti consisteva nell'emissione di bond garantiti dal patrimonio immobiliare, che gli enti trasferivano alla società Scip senza corrispettivo (e con comprensibili mugugni dei presidenti e dei Comitati di vigilanza sull'erosione della riserva tecnica): 26.157 abitazioni e

264 immobili non abitativi per oltre 5 miliardi. Grazie anche agli sconti agli inquilini (che andavano dal 30% al 38%) fu un successo, i bond puntualmente rimborsati e si realizzò anche un attivo di quasi 1,6 miliardi.

Presidenti e Comitati d'indirizzo degli otto enti previdenziali avevano tuonato contro l'esproprio del loro enorme patrimonio immobiliare, sostenendo che veniva messa in forse la riserva tecnica.

Con Scip 2 le cose sono andate diversamente (si veda l'articolo qui a fianco). Partita a fine 2002, aveva obiettivi più ambiziosi: oltre 62 mila immobili, di cui 10 mila non abitativi. Proprio la reale situazione di questi ultimi è stata forse sottovalutata dal Consorzio Gi, che aveva vinto la gara per la vendita ma senza poter esaminare a fondo la documentazione: ora rappresentano, in valore, il 40% dell'invenduto.

Nel 2005, per rimborsare i bond, il Governo aveva già dovuto ricorrere a un prestito-ponte che ha fatto lievitare gli interessi, e la Corte dei conti aveva bacchettato più volte la conduzione delle operazioni.

