

Il «matton» in gioco dalla nascita alla chiusura delle operazioni**NEGOZI IN VENDITA NEL 2002****5 mila**

Poco appetibili perché spesso al piano terra di edifici periferici

AFFITTI NON ABITATIVI**80 per cento**

Solo il 20% del patrimonio non residenziale era libero nel 2002

IMMOBILI IN VENDITA**62.880**

Per Scip 2 le unità da vendere erano più del doppio di Scip 1

IL RESIDUO**13.574**

Gli enti si ricomprano le unità "avanzate" e le venderanno

IL COSTO DELL'OPERAZIONE**1,7 miliardi**

Sono i bond, gli interessi e le spese da saldare a Scip 2

Scip 2. Gli immobili invenduti tornano agli ex proprietari per coprire i bond della cartolarizzazione

L'istituto si ricompra le case

Gli enti di previdenza pagheranno 1,7 miliardi, i beni valgono 2,3

Saverio Fossati

■ Bond da rimborsare per 1.700 milioni e immobili "a fronte" per 2,3 miliardi. Apparentemente, liquidare Scip 2, la seconda cartolarizzazione degli immobili pubblici, sembra facile. E in effetti lo è, soprattutto considerando che la copertura delle obbligazioni scadute la anticiperanno gli enti previdenziali, cioè gli antichi proprietari di quegli stessi immobili, che nel 2002 li persero senza indennizzo e che ora se li devono ricomprare, anche se a buon prezzo.

Il meccanismo tracciato dall'articolo 43 bis del Dl 207/2008 è intervenuto sulla cartolarizzazione un attimo prima del declassamento (si veda il Sole 24 Ore del 12 febbraio scorso e del 1° luglio 2008) da parte delle agenzie di rating, salvando così l'operazione. Ma a quali costi? In realtà la soluzione adottata è razionale. Se non fosse per il riacquisto da parte degli enti.

Gli immobili che Scip 2 non è riuscita a vendere dal 2002 a

oggi, per legge ora vengono riassegnati in proprietà agli antichi proprietari, che in cambio pagheranno alla Scip entro il 15 aprile quanto servirà a rimborsare titoli emessi, costi e finanziamenti per 1,7 miliardi. Con soddisfazione delle agenzie di rating.

Anche gli enti ostentano ottimismo: Inail e Inpdap, che peraltro già prima erano incaricate della vendita del patrimonio abitativo, sono concordi nell'affermare che le operazioni continueranno e che il contenzioso sugli edifici di pregio (ceduti senza gli sconti) si è ormai risolto a loro favore. Il Dl 207, del resto, prevede la possibilità di soluzioni "bonarie" per le situazioni più difficili: occupazioni senza titolo e situazioni di morosità sui canoni. Va anche detto che circa 350 milioni di euro in immobili invenduti della vecchia Scip 1 vengono "restituiti" agli enti gratuitamente.

Rimane però un dubbio: Scip 1 ha un debito, nei confronti dell'Economia, di circa 1.600 milioni, derivanti dalla

differenza attiva tra le vendite degli immobili e il rimborso dei bond, avvenuto già nel 2003. Dato che in casa Scip 1 risultano 1.250 milioni di liquidità, perché non usare quei soldi per il rimborso dei bond di Scip 2, evitando che gli enti previdenziali debbano attingere alle loro casse per poi rimpinguarle lentamente con le vendite? L'Economia potrebbe disporre in questo senso.

Ma a cosa è dovuto il ritardo nelle vendite? I numeri parlano chiaro: dal confronto tra la situazione iniziale emerge un problema serio sulle vendite abitative Inpdai (ora inglobato nell'Inps, che infatti mantiene un prudente silenzio anche sulle possibilità di far fronte alla nuova situazione). Da sole, queste rappresentano il 60% dell'invenduto come numero di abitazioni e il 48% come valore.

Ma ora restano, a detta degli operatori, gli asset più difficili: case in quartieri poco appetibili e situazioni contenziose. Si può sperare, in termini di bilancio, nella rivalutazione che l'agen-

zia del Territorio dovrà condurre: probabilmente servirà a razionalizzare i prezzi, abbassando quelli degli immobili meno appetibili e aggiornando gli altri, con una ripulitura che dovrebbe accelerare le vendite.

Per Maria Teresa Armosino, all'epoca sottosegretario all'Economia con delega alle dismissioni, «ritardi e perdite sono dovuti alle regolarizzazioni dei morosi e alla legge 104/2004, dove per favorire gli inquilini erano previsti i "coefficienti di abbattimento" dei valori iniziali. Il risultato è stata una perdita di 800 milioni, lo scarto tra i valori del 2001 e quelli del 2003».

Ma il fiasco più consistente è quello del non abitativo: box, posti auto, cantine, negozi e uffici (si vedano le percentuali iniziali in alto nella pagina). Le vendite erano affidate al Consorzio G1, oggi formato da Fintecna e Lazard. Sta di fatto che resta da vendere il 42% di quel patrimonio. Il G1, comunque, anche se incassa i compensi per le vendite, non paga penali per i ritardi.



Sette anni di passione

I numeri delle dismissioni di Scip 2 dal lancio nel novembre 2002 alla chiusura

IL PATRIMONIO RESIDENZIALE

Ente	Immobili in vendita		Di cui non locati		Valore complessivo in euro	
	Iniziale	Al 31.12.08	Iniziali	Al 31.12.08	Iniziale	Al 31.12.08
Enpals	106	16	19	1	19.092.910	5.844.440
Inail	4.690	808	242	30	757.491.810	237.077.138
Inpdai	18.609	6.133	770	441	1.869.566.191	686.022.280
Inpdap	26.461	3.035	2.132	421	2.350.373.821	357.391.366
Inps	2.754	406	143	7	524.214.728	108.042.175
Ipost	-	-	-	-	-	-
Ipsema	212	62	20	6	3.053.767	4.037.231
Stato	409	118	70	18	35.266.808	9.911.318
TOTALE	53.241	10.578	3.396	924	5.575.651.319	1.408.325.949

NEGOZI, UFFICI E BOX

Enpals	64	16	12	4	37.915.002	8.654.310
Inail	2.222	244	261	67	526.182.948	122.716.415
Inpdai	1.896	959	354	254	446.453.730	271.287.231
Inpdap	4.688	1.634	1.204	450	1.026.316.597	483.110.202
Inps	523	100	126	16	130.009.603	40.359.135
Ipost	157	19	11	1	34.452.538	15.171.805
Ipsema	74	21	3	6	18.922.991	6.798.214
Stato	15	3	6	-	1.198.872	45.828
TOTALE	9.639	2.996	1.977	798	2.221.452.280	948.143.140

RISVOLTI POSITIVI

Inail e Inpdap sono ottimisti perché pensano di completare le dismissioni con risultati favorevoli e senza contenzioso

CESSIONI IN RITARDO

Il fiasco più consistente è quello del non abitativo: box, posti auto, cantine, negozi e uffici affidati al Consorzio G1