

L'INCASSO PER IL TESORO POTREBBE ESSERE DI CIRCA 6 MILA MLD. OGGI IL SENATO INIZIA L'ESAME DEL DL

Securitization per 30 mila immobili

Cresce rispetto alle previsioni il numero dei beni oggetto della prima cartolarizzazione del mattone di stato. Arranger al lavoro per emettere i titoli entro la scadenza del 31 dicembre

DI ANGELA ZOPPO

Saranno circa 3 mila in più rispetto alle previsioni gli immobili che affluiranno sul mercato con la prima securitization del mattone di stato. Secondo quanto risulta a MF, in questa prima tranche dovrebbero confluire oltre 30 mila unità immobiliari tra residenziali, commerciali e altre destinazioni d'uso, terreni compresi, per un valore complessivo tra i 10 e gli 11 mila mld, anche se l'elenco definitivo non è ancora stato trasmesso agli arranger incaricati dal ministero dell'economia (il pool di banche costituito da IntesaBci, Banca Imi, Deutsche bank e Lehman brothers). Intanto si va avanti: oggi approda al senato il decreto legge sulla cartolarizzazione degli immobili, già approvato dalla camera e nei prossimi giorni dovrebbero partire le due diligence e le banche cominceranno a esaminare nel dettaglio il portafoglio immobiliare. L'obiettivo del ministero dell'economia e degli arranger è quello di concludere l'operazione con l'emissione dei titoli con rating entro fine anno. Intanto, comincia a precisarsi anche l'importo dell'operazione. Secondo il sottosegretario all'economia Giuseppe Vegas, dalla cessione degli immobili dovrebbero entrare nelle casse del tesoro almeno 4 mila miliardi entro fine anno, da contabilizzare per ridurre l'indebitamento netto della pubblica amministrazione. Ma c'è anche un'ipotesi più ottimistica, che indica in una cifra compresa tra i 5 e i 6 mila miliardi il valore del prezzo inizia-



GIULIO TREMONTI

le che lo stato incasserà entro fine anno. In ogni caso, l'eccedenza tra il prezzo iniziale e l'incasso netto complessivo derivante dal processo di vendita sarà di competenza delle casse pubbliche. Questa eventuale porzione di prezzo differita costituirà unicamente una garanzia a favore dei portatori di titoli ed erogatori di finanziamento e sarà corrisposta allo stato dopo il rimborso dei titoli e dei debiti. Ovvero, come chiarisce l'avvocato Francesco Caputo Nassetti, vice d.g. di IntesaBci, l'utilizzo della cartola-

rizzazione assicura allo stato sia un anticipo certo a fronte di flussi di cassa futuri relativi al processo di dismissione degli immobili, sia una forma di controllo e di trasparenza nel processo di vendita stesso. Infatti, tale processo, ancora da definire nelle modalità ai sensi del decreto legge 351/01, sarà oggetto di approfondita analisi da parte delle agenzie di rating a tutela dei portatori dei titoli.

Il ruolo delle banche arranger è di organizzazione l'operazione di cartolarizzazione e provvedere al collocamento dei titoli e le commissioni relative sono legate esclusivamente a tale tipo di attività. (riproduzione riservata)