



## Santilli (LexJus Sinacta): bene la "nuova Iri" immobiliare, ma occhio a non svendere

Il progetto di abbattere il debito pubblico (e con esso mirare a una sensibile riduzione dello spread) puntando sull'immobiliare continua a fare strada.

Diversi i progetti allo studio del Governo, tutti accomunati dall'idea di dar vita a un fondo nel quale far confluire beni statali e degli enti locali da dismettere.

Secondo Gianluca Santilli, partner di LexJus Sinacta, si tratta di una prospettiva "suggestiva e solutoria", anche se non mancano le riserve in merito alla valorizzazione degli asset in un periodo di crisi, che vedrebbe i potenziali compratori fare il prezzo a discapito del Tesoro.

**D: Come giudica il progetto allo studio del Governo per abbattere il debito pubblico attraverso la creazione di un fondo immobiliare?**

R: L'ipotesi di costituire una sorta di "nuova Iri", nella quale far confluire partecipazioni ed asset immobiliari statali, non è nuova, ma è tornata di grande attualità alla luce della prima parte della manovra del governo Monti che, sostanzialmente, si è limitata ad introdurre nuove imposte. Se, come pare, la volatilità dei mercati oggi è in larga misura condizionata dai debiti sovrani, è lì che è necessario incidere rapidamente ed in misura significativa. Le misure per la crescita, tanto indispensabili quanto legate a riforme strutturali di difficile realizzazione in tempi rapidi, rendono la nuova Iri non solo suggestiva, ma anche solutoria se realizzata con attenzione e, soprattutto, aderenza alla realtà economica.

**D: Cosa intende dire?**

R: Allocare in una società pubblica asset per 300 miliardi che garantiscano un finanziamento del 50% (e, quindi, con leva equilibrata), finalizzato ad acquistare titoli di Stato può essere un'idea da perseguire. Sarebbe solutoria, perché volta a una immediata riduzione del debito pubblico e suggestiva perché effettuata con le proprie forze dall'Italia, stante la debolezza della Bce, legata alle note limitazioni imposte dalla normativa europea, che eroga a favore delle banche che approfittano del differenziale dei tassi per guadagnare acquistando titoli pubblici.

**D: Vede dei rischi in questa operazione?**

R: La preoccupazione principale è di svendere gli asset più appetibili. Quanto agli immobili sarà necessaria una adeguata analisi preliminare, da affidare a competenti developers, altrimenti si rischia di non poter restituire il finanziamento ricevuto per acquistare titoli pubblici. Si verrebbe a creare una spirale infernale dagli esiti immaginabili.

**D: Si riferisce agli insuccessi del passato?**

R: Sì. Basti pensare a quanto accaduto con operazioni di dismissione immobiliare come la Scip 1 e la Scip 2, risoltesi in mere operazioni finanziarie per fare immediata cassa, e mai realmente chiuse, nonostante un periodo assai più favorevole di oggi. Dunque il mio auspicio è che il fondo prospettato venga gestito con la dovuta prudenza per evitare un concreto effetto boomerang.