

LE SOCIETÀ DI GESTIONE IMMOBILIARI PREPARANO NUOVI PRODOTTI. LO STATO PENSA ALLE RIFORME

Fondi e mattone, lavori in corso

Per l'investitore sono uno strumento di diversificazione del portafoglio, con garanzia di rischi ridotti e di un buon rendimento. E con le novità del ministro Tremonti la fiscalità trova un po' di respiro

DI ILARIA MOLINARI

Diversificare il proprio portafoglio immobiliare, possibilità d'investire indirettamente in immobili anche per il risparmiatore privato che ha a disposizione un capitale di piccole dimensioni, mantenere un investimento a lungo termine con meno rischi e una redditività quasi garantita: questi i principali motivi per investire in un fondo immobiliare. La scorsa settimana inoltre, il ministro dell'economia, Giulio Tremonti, ha dato il via alla riforma dei fondi immobiliari che, fra le altre cose, prevede la possibilità di creare fondi aperti, la semplificazione delle procedure di rimborso dell'Iva e un'imposta patrimoniale annuale pari all'1% del valore del fondo a carico della sgr. Anche se il provvedimento è ancora alla fase di studi e di analisi, I&O oltre a presentare una panoramica sui fondi d'investimento immobiliare italiani, ha voluto raccogliere le impressioni dei principali addetti ai lavori.

I diversi prodotti del paniere. Il fondo immobiliare italiano «tipico» è chiuso, con un rendimento medio intorno al 5% netto e con un patrimonio investito in immobili destinati a uso uffici, commerciale, logistica. No al residenziale «perché offre un rendimento minore, con costi di gestione più elevati e una variabile di rischio alta», come ha commentato Gerardo Solaro del Borgo, direttore generale di Deutsche bank fondatare e a cui hanno fatto eco Umberto Soprani, direttore divisione fondi immobiliari di Gesticredit per il fondo Unicredit immobiliare uno, e Michele Cibrano, direttore generale di Bnl fondatare e in progetto

unsecondo fondo. Portafoglio immobiliare crescia, che «punterà sulla valorizzazione degli immobili e non sulla distribuzione dei proventi». Progetti di nuovi fondi anche in casa Beni stabili («dopo Securifondo colloccheremo presto un nuovo fondo con un'asset allocation più specifica», ha detto Paolo Berlanda, amministratore delegato di Immobiliare Italia gestione) e per il fondo Polis: «Le città di maggiore interesse per gli investimenti a uso uffici sono Roma e Milano per la loro sensibilità alle variazioni del mercato e per il maggior appeal verso le multinazionali, nonché Firenze e Bologna, nodo di collegamento tra Centro e Nord Italia», come ha spiegato Luigi Arborio Mella, amministratore delegato di Polis fondi. Anche il gruppo Intesa offre sul mercato due fondi: uno, immobiliare europeo, che fa capo a Intesa e un secondo, Sviluppo immobiliare, che invece fa capo a Comit. «I progetti sono quelli di ottimizzare l'attività del fondo puntando sull'opportunità, una volta quotato, di rinegoziare e ricollocare le sue quote. Il fatto che si tratti di un investimento di lungo periodo non vuol dire che debba rimanere immobilizzato», ha spiegato Stefano

L'offerta in Italia

Fondo	tipo	patrimonio**	durata**	rendim.	destin. imm
Valore immob. globale	chiuso	154	15	7,8%	ufficio, logistica
Prima Global	chiuso	250	15	7,8%	ufficio, logistica, silo,
Immobiliare europeo	chiuso	210	15	9%	com., ufficio
Sviluppo immobiliare	chiuso	177	15	/	com., ufficio
Bnl Portofolio immobiliare	chiuso	305	10	3 p. su int.	com., ufficio
Portofolio immobiliare energia	chiuso	150	7	7,50%	com., ufficio
Polis	chiuso	258	12	5%	dirigenti, com.
Securifondo	chiuso	150	15	4,50%	ufficio, com.
Unicredit immobiliare Uno	chiuso	400	15	5%	logistica, com.
Alpha	ad apporto	nd	nd	nd	com., ufficio
Investistico	chiuso	300	10	5%	attività a fini edifi

** in milioni di euro; ** in anni

no Moroni, vicedirettore generale Intesa asset management. Il fondo Sviluppo immobiliare, invece, «si differenzia dagli altri perché non ha commissioni di sovraperformance», ha spiegato Pietro Cappellini, responsabile della direzione prodotti immobiliari Comit asset management. Unico nel suo genere, Investistico, fondo immobiliare etico collocato da Bpm nel estate. Giorgio Binacchini Scudellari, presidente della sgr, ha parlato dello stato di un nuovo fondo pubblico in trattative con regione e provincia di Milano e con enti previdenziali interessati, oltre a un secondo progetto

per un fondo immobiliare di tipo privatizzato». Completa il quadro il fondo Alpha, nato dalla partnership fra Mediobanca e Inpdap. L'unico fondo italiano ad apporto pubblico.

La riforma Tremonti. Il passato venedri, il ministro dell'economia Giulio Tremonti ha introdotto una nuova normativa per i fondi immobiliari, che ha ricevuto applausi da Binacchini Scudellari, Cappellini, e Cibrano, il quale ha detto: «Siamo contenti dello sforzo fatto per migliorare l'aspetto fiscale per i sottoscrittori di fondi e per l'idea di fondi immobiliari aperti, che consentirà di realizzare investimenti anche alla riasse dei risparmiatori». Non ottimista per l'imposta patrimoniale dell'1%, Moroni: «Quando nel 1983 sono stati introdotti i fondi comuni mobiliari si decise di adottare un'imposta patrimoniale dello 0,25%. In questo caso si tratterebbe di un'imposta di quattro volte superiore». In ogni caso, tutti concordano sulla necessità di aspettare la presentazione della normativa secondaria che potrà chiarire meglio tutta la disciplina. (riproduzione riservata)