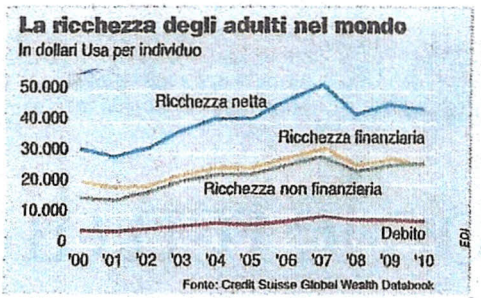
Fondi immobiliari in "sospensione vitale"

Il mercato e gli operatori sono di fatto bloccati dalle lungaggini burocratiche delle nuove norme che dovrebbero ridisegnare tutto il funzionamento del settore: ancora 6-8 mesi

ADRIANO BONAFEDE

Roma

Un intero settore, quello dei fondi immobiliari, che vale circa 32 miliardi, in "sospensione vitale". È così già dalla scorsa primavera e lo sarà ancora - secondo le previsioni degli operatori - per ancora 6-8 mesi. Il tempo di esaurire l'iter procedurale delle nuove regole, quelle che cambieranno radicalmente il modus operandi di questi strumenti finanziari. Alla fine, per i 200 e passa fondi chiusi, si tratterà di un anno sostanzialmente perduto. ««È una tragedia per il settore - commenta Valter Mainetti, amministratore delegato del Gruppo Sorgente e dell'omonima sgr -. E tutto questo soltanto per colpire i cosiddetti "fondi familiari", costituiti con la finalità di eludere il fisco. È triste che si colpisca un intero settore solo per risolvere un problema».



L'intero settore dei fondi immobiliari vale circa 32 miliardi di euro; l'incertezza normativa crea un freno a nuovi investimenti

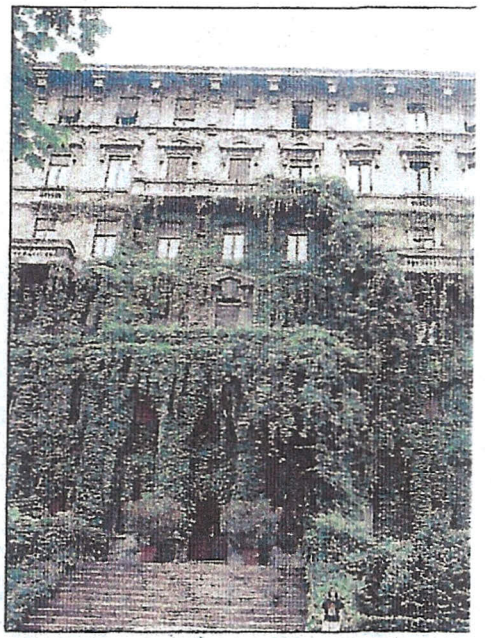
La lamentela di Mainetti è generalizzata nel settore, soprattutto tra i gestori dei fondi più grandi, che vedono nell'incertezza normativa che si è creata un freno sia a nuovi investimenti, anche dall'estero, sia all'espansione di un'industria che già si trova in difficoltà, se non altro a riprendere i ritmi di crescita pre-crisi. «I fondi immobiliari - dice Michele Cibrario, country manager di Bnp Paribas Real Estate - sono il principale volano per il mercato del non residenziale (uffici, centri commerciali, ecc.). Le norme che sono in gestazione toccano la loro operatività e in alcuni casi limite anche la loro possibile esistenza. I fondi quotati, quelli che non saranno di fatto interessati dalla nuova normativa, sono soltanto una ventina, neanche il 10 per cento del mercato. Per tutti gli altri bisognerà vedere».

Lo scopo è mettere fine all'elusione fiscale dei fondi "familiari"

Se è vero che i fondi chiusi immobiliari sono il principale volano per l'investimento in grandi centri commerciali e in uffici, non stupisce il fatto che proprio questo importante segmento di mercato sia praticamente fermo in Italia, E tutto questo mentre invece nei primi mesi del 2010 il comparto residenziale ha mostrato qualche buon segnale di ripresa, almeno delle contrattazioni, se non ancora dei prezzi.

Comunque ormai gli operatori sono rassegnati ad attendere alcuni mesi. Attualmente sono in gestazione al ministero dell'Economia e delle Finanze i decreti attuativi della norma della Legge Finanziaria che riguarda appunto la riorganizzazione dei fondi immobiliari. Tali decreti attuativi saranno pronti a breve, ma dovrebbero rimanere per diverse settimane in consultazione pubblica per i rilievi che potranno venire dal mondo dell'industria. Dunque, facendo i conti anche con i passaggi burocratici successivi, si dovrebbe arrivare alla prossima primavera per la loro entrata in vigore.

Com'è noto, la nuova normativa è nata per contrastare quello che viene considerato un abuso. E cioè la creazione di fondi immobiliari cosiddetti "familiari" perché in realtà nascerebbero con l'unico scopo di mettere dentro un veicolo di questo tipo un patrimonio familiare. Poiché i fondi hanno avuto finora un trattamento fiscale privilegiato, alla fine ciò che poteva accadere era un'elusione fiscale.



Per bloccare questo tipo di operazioni elusive, è intervenuto alla fine il ministero dell'Economia la scorsa primavera, su sollecitazione - pare della Banca d'Italia - a cui spetta l'autorizzazione delle società di gestione del risparmio. C'è però chi si è ricordato che l'eventualità di abusi era già stata segnalata da qualcuno quando furono approvate alcuni anni fa le norme che introducevano i fondi immobiliari anche in Italia, sotto la forma di strumenti "chiusi". Dunque l'intervento sarebbe stato da una parte tardivo, dall'altra parte inutilmente lungo, tanto da bloccare di fatto il mercato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA