

MATTONE Una patrimoniale secca sul real estate in gestione. Il governo prova a colpire qualche fondo furbetto, ma intanto mette paura agli investitori esteri. Ecco perché la norma va corretta. Parla Massimo Caputi, numero uno di Fimit

Che affondo immobiliare

di Andrea Bassi

Prima l'incredulità. Un governo di centro-destra, dichiaratamente liberista, che inserisce una tassa retroattiva. Poi lo spavento. Operazioni di centinaia di milioni di euro chiuse da pochi mesi e che ora hanno business plan che già non funzionano più. Infine la rabbia. Per colpire le pratiche elusive di alcuni fondi si getta a mare un intero settore. Da quando il governo ha deciso di inserire nella manovra economica le nuove norme sui fondi immobiliari, il mercato è in subbuglio. Telefoni che squillano, scambi di mail con gli investitori esteri sul piede di guerra, analisti che provano a rifare i conti. Del resto, più che di cecità, Giulio Tremonti c'è andato giù di mattina. La gestione dei fondi, è la filosofia della manovra, deve essere in mano alla sgr. Dunque via i comitati consultivi dove gli azionisti hanno poteri vincolanti. Chi si adegua a questo principio rimane in vita, chi non lo fa deve liquidare il fondo. Sta continuare a vivere, sia rassegnarsi a morire, comunque costa. E pure caro: l'8% sul valore medio del fondo degli ultimi tre anni nel primo caso, il 12% nel secondo. «Sa quale è il vero problema? Spiegare tutto questo agli investitori esteri», dice a *Milano Finanza*, Massimo Caputi, amministratore delegato di Fimit, principale sgr indipendente italiana con un patrimonio gestito di 5,3 miliardi di euro,

Domanda. Lei, che tra i suoi soci ha anche un fondo di Singapore, in che modo glielo ha spiegato?

Risposta. Per ora ho preso tempo. Le assicuro che non è semplice dirgli che da un giorno all'altro gli investimenti realizzati nel nostro Paese hanno un aggravio del 20%. Per loro risulta incomprensibile, per noi è ancora peggio.

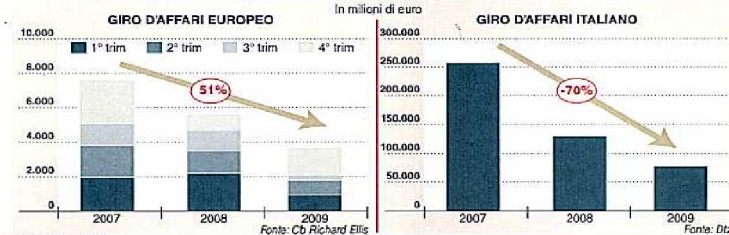
D. Perché?

R. In un solo colpo crolla la credibilità che avevamo faticosamente costruito. I cambi improvvisi di regole sono un fattore assolutamente negativo, un indice di instabilità del mercato. Questo non incoraggia una politica di investimento estero nel paese, che pure spesso viene indicata come obiettivo politico prioritario. Ripeto, le regole non si cambiano da un giorno all'altro e soprattutto quelle nuove non possono essere retroattive.

D. Il governo qualche ragione l'avrà pure avuta per introdurre questa stretta?

R. Certo, le intenzioni sono buone. L'idea di limitare i cosiddetti fondi familiari, quelli fatti da imprenditori con finalità elusiva, al solo scopo di utilizzare una tassazione più favorevole rispetto alla costituzione di una società, è sacrosanta. Ma questo spirito generale, corretto, non può colpire indiscriminatamente e retroat-

IL MERCATO IMMOBILIARE EUROPEO E ITALIANO DURANTE LA CRISI



GRAFICA MILANO FINANZA

tivamente tutta l'industria dei fondi che costituisce una parte importante del risparmio gestito nel nostro paese. Non dimentichiamo che molti di questi strumenti finanziari sono quotati e collocati presso un pubblico retail fatto di numerosi piccoli e piccolissimi risparmiatori. Poi vorrei fare un'altra considerazione.

D. La faccia.

R. Negli ultimi sei mesi c'è stato un forte flusso di capitali istituzionali esteri verso i fondi immobiliari italiani. Questo flusso sembrava, almeno fino a ieri, destinato ad aumentare. In questi giorni abbiamo assistito a un blocco totale causato dall'incertezza creata dall'ipotesi di riforma e, soprattutto, dai suoi effetti retroattivi.

D. Cosa aveva indotto gli in-

vestitori esteri a puntare sull'Italia? La tassazione favorevole?

R. No, anzi. Due anni fa il prelievo sui fondi immobiliari era del 12,5%, quindi è stato portato al 20%. In Europa, poi, non c'è un'armonizzazione della tassazione su questi strumenti. Ci sono paesi dell'area che sono più convenienti dell'Italia e che ci fanno una spietata concorrenza fiscale. L'Italia, fino ad oggi, ha avuto altri vantaggi.

D. Di che tipo?

R. Intanto negli ultimi quattro anni siamo cresciuti fortemente nella graduatoria dell'indice di trasparenza, un fattore al quale gli investitori esteri sono molto attenti. Oggi, grazie all'attività della Banca d'Italia, ci sono sistemi efficaci di controllo e di governance su tutta l'industria del risparmio gestito. E poi il mercato italiano, che vale il 2% del mercato mondiale del real estate, ha assunto una stabilità crescente nell'ultimo periodo, anche durante fasi economiche caratterizzate da grave crisi di liquidità. Negli ultimi dieci anni, in Gran Bretagna, Spagna, Francia, i prezzi sono cresciuti oltre il 200%. In Italia solo del 102%. Questo rende il nostro mercato più stabile e quindi più interessante.

D. Lei, tuttavia, ha riconosciuto che nel settore ci sono pratiche elusive. Come si risolvono?

R. Premetto una cosa. Credo che la tassazione sui fondi immobiliari debba essere riportata al 12,5% in linea con l'Europa.

D. Detto questo?

R. Il governo può agire anche sulla leva fiscale. Basta salvaguardare gli investimenti esteri preesistenti ed eventualmente tassare, anche del 10%, quelli nuovi a partire dal primo gennaio 2011. Ripeto, dal 1° gennaio 2011, non per gli anni passati. E anche su un'altra questione ci andrei con i piedi di piombo.

D. Si spieghi meglio.

R. Se da un giorno all'altro si impone una patrimoniale dell'8%, si rischiano sventate di asset per far fronte ai pagamenti, con un effetto domino su tutto il settore a livello di prezzi e di valori immobiliari. Meglio spalmarne il tempo (riproduzione riservata)



D'Amato torna in campo con NapleEst

Dopo aver lasciato Viale dell'Astronomia nel 2004, Antonio D'Amato è tornato a occuparsi di affari. In questi anni l'ex presidente di Confindustria ha seguito le attività della sua Seda Packaging, il gruppo di imballaggio per alimentari con base ad Arzano (Napoli). Oggi però D'Amato sta per tornare sulle pubbliche scene con un progetto che riguarda il capoluogo campano. Si tratta di NapleEst, un'iniziativa che sarà presentata il prossimo 7 giugno e della quale Milano Finanza può anticipare i contenuti. Di cosa si tratta? NapleEst sarà un collettore di progetti urbanistici e immobiliari relativi alla zona orientale di Napoli. «L'iniziativa darà visibilità e organicità a una serie di interventi previsti dal nuovo piano regolatore», spiega a Milano Finanza Roberto Gianni, coordinatore del dipartimento all'urbanistica del Comune. «Per avere un'idea più precisa, basti pensare che oggi a Napoli ci sono progetti immobiliari privati approvati per un totale di 3 miliardi, gran parte dei quali riguarderà proprio la zona orientale». D'Amato insomma vuole inserire i singoli cantieri in un progetto comune, mediaticamente appetibile per i cittadini e per gli sponsor. Al fianco dell'imprenditore campano potrebbe esserci anche la consorte Marilù Parone Mennella e Ambrogio Prezioso, ex presidente dell'Associazione Costruttori Edili di Napoli (Acen) e numero uno della società consortile Agora 6. Nella pattuglia poi potrebbero entrare anche altri imprenditori e figure di spicco dell'economia locale. Ma quali sono i progetti coinvolti in NapleEst? Non è ancora disponibile una lista completa, ma è probabile che nel pacchetto

rientrano alcuni cantieri strategici. Tra questi figurano l'ampliamento del Centro direzionale di Napoli, la riconversione dell'ex fabbrica Meofond, dell'ex Manifattura Tabacchi e dell'ex Feltrinelli e la trasformazione dell'area delle raffinerie. Il progetto più ampio potrebbe essere il Palaponticelli, una riconversione che coinvolgerà pubblico e privato. Nell'area dovrebbe nascere uno spazio per concerti, una struttura commerciale e una piazza. Come detto, molti di questi interventi immobiliari e urbanistici sono già in corso e non tutti potrebbero rientrare sotto il cappello di NapleEst. «Naturalmente apprezziamo la buona volontà dei nostri imprenditori scesi in campo per sostenere lo sviluppo di Napoli», conclude Gianni. NapleEst sarà presentato ufficialmente giovedì 10 giugno al Cantiere Brin con un evento cui potrebbero partecipare anche il presidente della Repubblica, Giorgio Napolitano. Seguirà un concerto diretto da Riccardo Muti al Teatro Grande di Pompei. (riproduzione riservata) Luca Gualtieri

