INTERVISTA | Riccardo Delli Santi | Studio legale Nctm

Compravendite vincolate? Un rebus

«Le autorizzazioni dei ministeri alle compravendite di immobili delle Casse previdenziali? Una iattura. Sono enti privatizzati ancorché sotto controllo pubblico. E sono rimaste anche le uniche protagoniste del mattone in Italia. Questa decisione del Governo rischia di deprimere ancora di più il settore». A parlare è Riccardo Delli Santi, partner dello studio legale **Nctm** ed esperto del comparto immobiliare. Che ha qualche dubbio sulle troppe autorizzazioni chieste agli enti pensione dall'Esecutivo.

Perché è così pessimista? Le autorizzazioni alle Casse rischiano di bloccare il mattone in Italia?

Gli stranieri, a parte qualche esempio come **Carlyle**, sono scappati dall'Italia dopo le norme retroattive sui fondi immobiliari. Sono rimaste le Casse di previdenza come grandi investitori istituzionali. Ed è a loro che si rivolgono le Sgr per gli investimenti.

> «Gli enti pensione restano gli unici protagonisti del mattone in Italia»

Ci sono anche enti pensione che entrano nell'azionariato delle Sgr. Lo giudica opportuno?

Assolutamente sì. Sempre che la Cassa o le Casse detengano la maggioranza delle Sgr. È tutto legittimo sia chiaro ma in futuro potrebbero sorgere ragioni di opportunità.

Può spiegare meglio?

Se la maggioranza di una società di gestione appartiene a un ente pensione o a un consorzio di Casse di previdenza, il conferimento di immobili può essere considerato un semplice affidamento *in house*. A se stessi quindi.

In caso contrario?

Per ragioni di opportunità sarebbe meglio fare delle gare ad evidenza pubblica così da evitare successive recriminazioni.

Fa riferimento a qualche operazione in particolare?

Preferisco non fare nomi.

E cosa ne pensa dell'aumento delle imposte per i fondi immobiliari?

Forse mi attirerò qualche antipatia ma per i fondi immobiliari "monoclienti", penso che un aumento della tassazione sia giusto. Spesso, è noto, tali veicoli sono creati per eludere il fisco.

I fondi immobiliari riservati sono anche strumenti finanziari che forniscono poche informazioni. Alternative?

Le Siiq, le società di investimento immobiliari quotate. Credo siano un'ottima alternativa.

Mosche bianche, no?

Sì, sono poche. C'è **Igd**, società quotata che abbiamo seguito. È una Siiq e non mi sembra abbia perso soldi. Anzi.

Una sola società?

No, c'è anche **Beni Stabili** che sta per diventare Siiq. Certo bisogna avere le dimensioni giuste.

Riccardo Delli Santi (studio Nctm)

Quali sono?

Almeno 50 milioni di euro di patrimonio netto. Inoltre ci sono lacune legislative che verranno presto colmate.

È ottimista su questo punto. Come mai?

Sì, mi risulta che ci siano novità legislative in arrivo per le Siiq.

Quali sono?

Innanzitutto verranno concessi tre anni alle Siiq per mettersi in regola con i parametri previsti dalla legge.

Chi non ci riesce?

Pagherà tutte le tasse che non ha pagato prima.

Altre novità?

È molto probabile che non vi saranno carichi fiscali sul capital gain.

Tempi?

Non dovrebbero essere lunghi e il dispositivo sulle Siiq potrebbe essere collegato a quello relativo ai fondi immobiliari.

V.D'A.

© RIPRODUZIONE RISERVATA